

Námítka

**ID 3025220**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 602

Podatel | **SYTNÝ MAREK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03P7W

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2www5mj3

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Občanská vybavenost

---

### Vyjádření

Podle územní studie by měla plocha obsahovat zařízení pro kulturu, proto požadují zakomponovat do těchto ploch vymezení občanské vybavenosti bodem. Obecně není OV dostatečně pokryta v lokalitě 082 a neodpovídá budoucí výstavbě

### Odůvodnění

Lokalita 082 / Kolbenova obsahuje z velké části pouze zastavěnou plochu. OV je pouze na transformační ploše 411/082/2243, což není dostačující pro počet obyvatel a jedná se o nerovnoměrné rozprostření OV a tím pádem zhoršené dostupnosti a jde to proti konceptu Praha 15minutové město. Podle územní studie se lokalita vyznačuje velkým podílem transformačních ploch, nedostatkem kvalitních veřejných prostranství a absencí parků se vzrostlými dřevinami. Požadují větší míru zaměření se na tuto lokalitu, aby zde mohla být adekvátní kvalita života obyvatel.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K navržené výškové regulaci v lokalitě Kolbenova uvádíme následující: Transformační lokalita představuje velkou plochu přeměny v severní části Vysočan. Díky stanici metra Kolbenova se jedná o lokalitu s potenciálem na vznik lokálního centra s bohatou škálou funkcí a vyšší hustotou. Vymezená oblast věží Kolbenova je v návrhu Metropolitního plánu od počátku projednávání. Označuje oblast koncentrace výškových staveb související s potenciálem

nového městského subcentra při stanici metra Kolbenova. Metropolitní plán stanovuje maximální počet RNP, podrobnější členění výškových dominant je prověřováno v pořizované Územní studii Vysočany, která bude sloužit jako odborný podklad pro rozhodování v území. Koncentrace vyšších staveb bude zároveň přispívat ke smíšenému využití území. Hladina věží nedosahuje vymezeného prostoru lokality Rokytka, která odpovídá jejímu přímému přírodnímu rámci.

K požadavkům na doplnění občanské vybavenosti do konkrétních transformačních ploch uvádíme následující: Metropolitní plán definuje funkční využití území jako obytné, což v jeho případě znamená ekvivalent smíšených ploch městských funkcí schopných pojmout široké spektrum funkcí od bydlení po drobnou nerušící výrobu. V částech, které představují dosud nedefinovaný potenciál přestavby vymezuje MPP oblasti nových struktur - rozvoj těchto oblastí je možný pouze za splnění podmínek uvedených v článku 77 textové části - např. prokázání splnění parametru řešením v územní studii. V částech, kde již probíhá příprava či realizace záměrů, případně v místech pořizovaných změn ÚP SÚ HMP definuje plochy doplňující stávající struktury a tím zajišťuje kontinuitu s ÚP SÚ HMP a jeho pořizovanými změnami. Metropolitní plán tedy v rámci zachování kontinuity přebírá podobu pořizovaných nebo schválených změn ÚP SÚ HMP, které představují aktuální vůli samosprávy po podobě území, ve většině případů ve formě smíšených ploch s rozdílným způsobem využití OV či SV. Stejným způsobem jsou definovány potřeby občanské vybavenosti.

Podrobnější členění území a s tím spojené i podrobnější distribuce další menší občanské nebo i komerční vybavenosti není v měřítku Metropolitního plánu definováno s ohledem na jeho stabilitu a schopnost se přizpůsobit proměňujícím potřebám. Podrobnější členění území a definování požadavků na občanskou vybavenost je obsahem návrhu pořizované Územní studie Vysočany. Požadavky budou dále závazně ukotveny v plánovacích smlouvách, jejichž uzavřením je větší část předmětného území podmíněna.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: [vysocany.praha.eu](http://vysocany.praha.eu)

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury

(hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Návrh Metropolitního plánu oproti dosavadnímu ÚP SÚ zavádí celou řadu podrobných regulativů – např. cílový charakter území jednotlivých lokalit, výškovou regulaci nebo ochranu stávajících parků ve volné zástavbě v modernistických strukturách.

Území hlavního města Prahy je rozděleno na jednotlivé lokality, které mají definované 4 základní parametry: zastavitelnost, typ struktury, způsob využití a míru stability. Pro každou lokalitu je definovaný její cílový charakter, který je nyní závazně ukotven v krycím listu lokality.

Krycí list závazný (KLZ) je přílohou závazné části územního plánu a obsahuje soupis regulativů platných v dané lokalitě spolu s popisem cílového charakteru lokality a individuálními regulativy. Krycí list odůvodnění (KLO) je odůvodněním základních vlastností lokality stanovených Metropolitním plánem a jejího vymezení, obsahuje ukazatele pro vyhodnocování plánu a dílčí odůvodnění záborů zemědělského půdního fondu v dané lokalitě včetně demografických údajů a demografické prognózy městské části nebo městských částí, ve které se lokalita nachází. KLO jsou přílohou odůvodnění Metropolitního plánu.

Hlavním regulativem struktury v podrobnosti lokalit je stanovení typu struktury. Každá jednotlivá lokalita má přiřazen typ struktury, který v souhrnu popisuje celkový obraz území ve vzájemné souvislosti jednotlivých lokalit. Každému typu struktury je přiřazena podrobná a relativně přísná regulace, která zajistí, že budoucí rozvoj stabilizovaného území zachová a posílí jeho základní strukturální rysy. Přiřazení typu struktury nově navržené zástavbě umožní podrobnější regulaci vznikajícího charakteru.

Metropolitní plán nově zavádí koncepci výškové regulace města, která je součástí urbanistické koncepce a spočívá ve výškové stabilizaci pražské městské krajiny. Kompozice „třetího rozměru“ Prahy chrání a doplňuje pražskou krajinnou scénérii – krajinný ráz. Cílem je stabilizace stávajících částí území a vytvoření předvídatelné a jasně čitelné kompozice metropole jako celku. Koncepci



Metropolitní plán stabilizuje celkovou a velmi rozmanitou kompozici výškových hladin a chrání doposud ucelené části panoramatu při současném jednoznačném vymezení potenciálu jejich rozvoje.

Park ve volné zástavbě je jedna z důležitých vlastností modernistické struktury. Park ve volné zástavbě vychází z modernistického principu umísťování budov volně do přírody a je nezpochybnitelnou hodnotou sídlišť. Prostupnost parku ve volné zástavbě je základní vlastností parku ve volné zástavbě, polohu sítě vymezených komunikací je možné v případě potřeby měnit spolu s konkrétním umístěným zpevněných ploch, ale park ve volné zástavbě má zůstat veřejně přístupný a nezastavěný. Hranice parku ve volné zástavbě nejsou vymezeny přesně a je nutné je podobně jako hranice uličních prostranství vždy konkrétně odvodit. Metropolitní plán nevymezuje přesně hranice budov v parku ve volné zástavbě, ale stanovuje pro úpravy těchto budov jasné podmínky.

Požadavku na doplnění veřejné vybavenosti ve Vysočanech nebude vyhověno. Problematika rozsahu, kapacity a územního vymezení veřejné vybavenosti byla již podrobně prověřena v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků tohoto projednání byla vrstva veřejné vybavenosti komplexně revidována a upravena v celoměstském měřítku, a to se zohledněním právní kontinuity, dosavadního ÚP SÚ, pořizovaných změn územního plánu a relevantních územních a urbanistických studií.

MPP uplatňuje při naplňování koncepce veřejné infrastruktury kombinaci přímé regulace a iniciačních nástrojů. Tyto nástroje vytvářejí podmínky pro umísťování veřejné vybavenosti v zastavitelném území, zejména umožněním jejího umísťování ve všech obytných a produkčních plochách, a současně prostřednictvím přímého vymezení ploch veřejné vybavenosti na základě analýzy stávajícího stavu území a posouzení identifikovaných deficitů. MPP tak vymezuje dostatečný rozsah ploch jak pro vznik nové občanské vybavenosti, tak pro ochranu a stabilizaci vybavenosti stávající, přičemž rozsah těchto ploch byl aktualizován také na základě požadavků městských částí a dalších podatelů uplatňujících své požadavky.

Dostatečnost veřejné vybavenosti byla odborně posouzena a je součástí bilančních vyhodnocení obsažených v odůvodnění návrhu MPP. Pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání konstatuje, že navržené řešení je adekvátní a odpovídá požadavku na vyvážení veřejných a soukromých zájmů v území.

Současně je nutno uvést, že podrobné prověření území Vysočan, včetně konkrétních potřeb, kapacit a prostorového rozmístění občanské vybavenosti, je předmětem pořizované územní studie Vysočany. Tento územně plánovací podklad je zpracováván

v měřítku 1 : 5 000, které umožňuje detailní řešení základní urbanistické struktury území, vymezení stavebních a nestavebních bloků, veřejných prostranství, stanovení kapacit hrubých podlažních ploch, jakož i podrobnější regulaci jednotlivých bloků prostřednictvím uličních a stavebních čar, výškových hladin, požadavků na aktivní parter a umístění občanské vybavenosti.

Územní studie dále stanovuje koncepci dopravní infrastruktury, modrozelené infrastruktury a veřejných prostranství a umožňuje určit konkrétní kapacity občanské vybavenosti, jejich funkční využití a umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků. Pořizovatel vyhodnotil prověření těchto otázek prostřednictvím územní studie jako nejvhodnější nástroj s ohledem na komplexnost řešeného území i potřebnou míru flexibility, přičemž tento postup nevyžaduje změnu územně plánovací dokumentace ani rozhodování ZHMP.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025221**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 602

Podatel | **SYTNÝ MAREK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03P7W

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2www5mj3

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Zeleň

---

**Vyjádření**

Zajistit aby zastavěné plochy obsahovaly zeleň, buď koeficientem zeleně nebo nějakým jiný způsobem.

**Odůvodnění**

Praha by měla respektovat "Klimatický plán hl.m.Prahy do roku 2030". Také podle tepelných map nevychází lokalita vůbec dobře. Praha by měla zjistit rozšíření zelené infrastruktury a nenechat tento úkol na developerech, kde v TR zónách není vůbec specifikován koeficient zeleně a tím pádem není zaručena zelená infrastruktura v budoucí výstavbě.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu lze v plochách obytného využití umisťovat Městské parky.

Transformační a rozvojové plochy nových struktur tvoří oblasti, ve kterých je podíl uličních prostranství, městských parků a občanské vybavenosti stanoven parametrickými regulativy dle čl. 87 a 148. Budoucí záměr je možné v této ploše umístit za podmínky, že požadovaná výměra veřejných prostranství (včetně parku) a občanské vybavenosti stanovená parametrickou regulací je zcela umístěna v ploše záměru, anebo je možné splnění těchto parametrů prokázat řešením stanoveným v rámci:

a) ÚPČP nebo regulačního plánu,

- b) územní studie (pořizované dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon),
- c) zastavovací studie se souhlasem vlastníků, která obsahuje souhlas vlastníků podílejících se na splnění těchto parametrů s obsaženým řešením.

Požadavky na podíl zeleně v plochách doplňujících stávající struktury jsou podrobněji stanoveny v pořizované Územní studii Vysočany, která bude sloužit jako neopominutelný odborný podklad pro rozhodování v území. Dále uvádíme, že velká část transformačních ploch v předmětném území je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve kterých budou podrobnější požadavky na městské parky a obecně zeleň závazně ukotveny.

Překročení regulativu stanoveného územním plánem nelze v daném případě považovat za jeho porušení, nýbrž za důsledek aplikace později vydané, zákonem předvídané a obsahově podrobnější územně plánovací dokumentace – Územního plánu části Prahy nebo regulačního plánu. Regulační plán a ÚPČP nepůsobí vůči územnímu plánu jako rovnocenná dokumentace, avšak jako dokumentace vyšší míry podrobnosti, která je v souladu se stavebním zákonem oprávněna zpřesnit a konkretizovat obecné regulativy územního plánu, včetně regulativu HPP, pokud tím není dotčena jeho základní koncepce.

Regulativ HPP stanovený územním plánem představuje obecný nástroj regulace intenzity využití území, uplatnitelný v měřítku funkčních ploch a urbanistických celků. Jeho účelem je vymezit rámcovou míru zátěže území, nikoli stanovit absolutní limit pro každé jednotlivé území či pozemek bez ohledu na jeho konkrétní prostorové, urbanistické a majetkoprávní podmínky.

Stanovení odlišné hodnoty HPP v ÚPČP nebo regulačním plánu proto nelze chápat jako popření regulace stanovené dosavadním ÚP SÚ, nýbrž jako její odůvodněné zpřesnění, vycházející z podrobného řešení konkrétní lokality. Taková úprava je přípustná za předpokladu, že respektuje základní koncepci rozvoje území stanovenou územním plánem, nenarušuje charakter zástavby ani kapacitní limity území a sleduje cíle a úkoly územního plánování podle stavebního zákona. Dále podrobněji viz příloha P.234 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie,

je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořizení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: [vysocany.praha.eu](http://vysocany.praha.eu)

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena

a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025222**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 603

Podatel | **POP MAREK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHP8P

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2xcz2z8g

Lokalita | 503

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Výšková regulace mezi ulicemi Broumarská a Vajgarská

---

### Vyjádření

Nesouhlasím s výškovou regulací v transformační ploše 411/503/2440. Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo k výraznému a neodůvodněnému navýšení výškové regulace na 12 a 8. Některé čtverce výškové regulace výrazně zasahují do zástavby obytné a stabilizované struktury zahradního města lokality MPP - 307 / Nad Kyjským Rybníkem. Navrhované změny svými dopady výrazně ovlivňují mé nemovitosti a pozemky.

**Požadujeme sjednotit výškovou regulaci celé plochy, vymezené ulicí Vajgarskou, Broumarskou a Sklenskou na 2 v souladu s výškovou regulací lokality 307 / Nad Kyjským Rybníkem nebo zachovat plochu ZP a přiřadit tuto plochu k lokalitě 307.**

### Odůvodnění

Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo k výraznému navýšení výškové regulace z 6 na 12, 4 na 8 a 2 na 8, změně využití pozemku a stanovení koeficientu maximálního zastavění budovami na 70 %.

Některé čtverce výškové regulace výrazně zasahují do zástavby obytné a stabilizované struktury zahradního města lokality MPP - 307 / Nad Kyjským Rybníkem, kterou tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací.

Strukturu lokality 307 / Nad Kyjským Rybníkem tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Vymezením lokality se strukturou zahradního města by měl Metropolitní plán chránit základní strukturální rysy tohoto území a podporovat jejich posílení.

Požadujeme sjednotit výškovou regulaci celé plochy, vymezené ulicí Vajgarskou, Broumarskou a Sklenskou na 2. Jedinou stavbou na této ploše je prodejna a servis společnosti NH Car, s.r.o.

Zároveň celá tato nezastavěná plocha by měla být definována ZP s rekreačním využitím, viz aktuálně platný územní plán.

Transformační plocha 411/503/2440 mezi ulicemi Broumarská a Vajgarská o rozloze 34230 m<sup>2</sup> je v současném územním plánu vedena jako plocha ZP.

V novém metropolitním plánu (2025) je z hlediska stability a míry využití území stanoven způsob využití jako obytný s hybridní strukturou. Koeficient maximálního zastavění budovami  $Z_{max}$ : je stanoven na 70 % a koeficient základního zastavění budovami  $Z_z$ : je stanoven na 35 %. Koeficient  $Z_z$  přitom představuje typickou hodnotu zastavění budovami pro navrženou strukturu a slouží pro výpočet regulovaného množství hrubých podlažních ploch. Transformační plocha 411/503/2440 a tyto stanovené míry využití území hrubě narušují a poškozují sousední lokalitu 307 / Nad Kyjským Rybníkem, která je stabilizovaná, má strukturu zahradního města s podlažností 2. Městská část Praha 14 na zářijovém zastupitelstvu schválila Memorandum a navazující Pravidla pro posuzování investorských záměrů ve stabilizovaných územích. U této lokality je stanoveno, že se má pouze dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Nad Kyjským Rybníkem se strukturou zahradního města. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení uliční sítě, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby a napojení veřejných prostranství lokality na okolní lokality. Nové stavby musí navazovat na stávající rezidenční strukturu – zejména vilovou a nízkopodlažní bytovou zástavbu.

**Není přípustné narušit charakter čtvrti výraznými výškovými nebo objemovými odchylkami.**

Tomu neodpovídá návrh transformační plochy, kde je přes místní Vajgarskou ulici navržen přechod ze stabilizované plochy s výškovou regulací 2 do transformační plochy s výškovou regulací 8 a 12 a kde je ještě další možnost navýšení maximálního počtu RNP (viz článek 103) o další 2 – 3 RNP (regulovaný počet nadzemních podlaží).

Důrazně požadujeme vyjádření, z jakého důvodu došlo k této změně, směřující k likvidaci veřejné zeleně a zásadnímu narušení charakteru čtvrti, uvažovanému zásahu, který je v rozporu s proklamacemi Memoranda a Pravidly pro posuzování investorských záměrů ve stabilizovaném území Městské části Praha 14.



## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vymezení lokalit není měněnou částí. Vymezení parku ve volné zástavbě není převažující zájem v území, ve kterém MPP otevírá potenciál pro doplnění zástavby z důvodu zkompaktnění, využití stávající infrastruktury a udržitelného rozvoje.

Transformační plochy byla vymezena na základě budoucího významného potencionálu v blízkosti významného dopravního napojení, je zde možné vhodné doplnění struktur. Díky blízkosti významného dopravního uzlu jsou zde vhodné příležitosti na vznik města krátkých vzdáleností. Také se jedná o pozemky, které vlastní hlavní město Praha, kde může být vhodně realizována zástavba objektů potřebných pro veřejný zájem. Kapacity transformační plochy jsou vhodně nastaveny tak, aby byl využit potenciál území s odpovídající výškovou hladinou.

Plochy výškové regulace mohou zasahovat do více lokalit s rozdílným typem struktury. V těchto případech se podle pravidel rozhraní a tolerance ve čl. 102 odst. (2) maximální počet RNP záměru ve stabilizovaných plochách odvozuje od okolní zástavby v příslušné lokalitě. Hodnoty ploch výškové regulace 8 nebo 12 stanovené v souvislosti s vymezením transformační plochy 411/503/2440 tak samy o sobě nemění zásadu respektu k měřítku stabilizované zástavby a neznamenaají automatickou přípustnost RNP při posuzování záměru ve stabilizovaném území lokality 307.

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

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

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

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

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

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

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

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se

svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025223**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 604

Podatel | **Ctiradova1 a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZRRQ7

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2xnpvnzc

Lokalita | 041

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Změna kategorizaci Otakarova náměstí na náměstí čtvrtěové úrovně.

### Odůvodnění

Záměrem majitele pozemků je dostavba proluky, která uzavře Otakarovo náměstí. V této části je možné stavět pouze 4RNP, byť přilehlé domy dosahují výšky pěti nadzemních podlaží.

Cílem architektů a majitele je navrhnout nárožní dům, který definuje charakter Otakarova náměstí a potvrdí jeho městotvornou roli v rámci městské čtvrti.

Dle schématu výškové regulace je možné postavit 4 RNP. Dle článku 103 pravidla pro dominanty nelze uplatnit bod A ani bod B, protože se lokalita nachází v památkové rezervaci. Dle definice bodu C (navýšení o 2 RNP nad maximálně 1/3 RPB pro budovy na nárožích na křížení metropolitních, čtvrtěových a lokálních tříd a náměstí, pokud to není v rozporu s charakterem území) stávající znění MP taktéž nelze uplatnit, neboť Otakarovo náměstí je vnímáno jako náměstí lokální.

K tomuto bodu podáváme námítku. Náměstí jehož charakter do budoucna promění vyústění metra by mělo mít charakter čtvrtěového náměstí. Zároveň se jedná o přirozenou vstupní bránu do Vršovic. Případné výškové nároží dominanty nijak nenaruší výškové panorama města.

Změnou oproti roku 2022 je vyústění koridoru dopravní infrastruktury 610/33.

---

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla změna koridoru dopravní infrastruktury 610/-/33, tj. nikoliv úprava hierarchie náměstí, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

**ID 3025224**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 605

Podatel | **CPDP 2003 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT518

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2xwmduum

Lokalita | 076, 770, 977

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Změna koeficientu RNP – regulovaného počtu nadzemních podlaží

**Vyjádření**

Žádáme o úpravu koeficientu RNP na hodnotu 8(27) na pozemcích parc. č. 3258/17, 3258/27, jehož součástí je stavba č. p. 2144, a 3258/28 (viz graf. přílohy) spadajících do plochy 076 ROZTYLY v návaznosti na plochu nových struktur P126.

**Odůvodnění**

V nyní projednávaném návrhu metropolitního plánu mají čtverce, ve kterých se nachází objekt budovy OAAR, na adrese Tomíčkova 2144/1 a naše další přilehlé pozemky č. parc. 3258/17, 3258/27, jehož součástí je stavba č. p. 2144, a 3258/28 (viz graf. přílohy) spadající do plochy 076 ROZTYLY, stanoven koeficient RNP 6. Stávající objekt má však výšku 8 nadzemních podlaží a podlaží 9 – technologické. Proto, viz grafická příloha, žádáme o úpravu výškové regulace. Žádáme o stanovení základního koeficientu RNP na hodnotu 8, analogicky se stávající výškou zástavby.

V rámci námi nyní požadovaného začlenění do transformačních ploch žádáme o úpravu koeficientu RNP na hodnotu 8(27) v návaznosti na plochu nových struktur P126. To pro možný případ, že by se v budoucnu transformace celé lokality odvíjela právě komplexní formou výstavby obsahující také věžové domy.

V grafické příloze (viz zákresy do panoramat a vedut č. 4.04 a 3.01) je patrné, že místní rozšíření potenciální výškové hladiny určené koef. RNP 27 pro věžové stavby, se žádným způsobem negativně neuplatní v rámci ochrany i samotného vnímání pražského panoramatu.

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Předmětné pozemky se převážně nachází ve stabilizovaném území, kde je cílem MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území. Na výšky stávajících objektů se vztahuje čl. 103 (6) textové části MPP.

Výšková regulace předmětných čtverců nebyla oproti veřejnému projednání měněna s výjimkou odstranění hladiny věží jihovýchodního čtverce. Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna míry stability území z transformační plochy na stabilizované území.

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace zbylých čtverců se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

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

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

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

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

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

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

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

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

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



byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

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

Námítka

**ID 3026828**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 605

Podatel | **CPDP 2003 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT594

Identifikátor podání Portálu Pražana | bdjztejk

Lokalita | 076

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Včlenění pozemků do Transformačních ploch

---

**Vyjádření**

Žádáme o včlenění pozemků parc. č. 3258/17, 3258/27, jehož součástí je stavba č. p. 2144, a 3258/28 do rámce transformačních ploch P126-411/076/2309 (viz grafická příloha).

**Odůvodnění**

Objekt budovy OAAR, na adrese Tomíčkova 2144/1 a naše další přilehlé pozemky č. parc. 3258/17, 3258/27, jehož součástí je stavba č. p. 2144, a 3258/28 (viz graf. přílohy) přináležejí do výše uvedené plochy 076 ROZTYLY.

Nahlížet na stávající objekt OAAR jako na trvale fixované status quo, či jakousi konstantu v území nepovažujeme z hlediska aspektu místa a času za příhodné. Především z hlediska možného dlouhodobého rozvoje lokality, vztaženého ke kritériu předpokládané platnosti MP, přesněji doby využívání právě projednávaného MP Jako územně plánovacího rámce výstavby v hlavním městě Praze.

Stavební vývoj celé okolní lokality jako celku není ukončen. Ba naopak, dosud ani naplno nezapočal. Tuto oblast pozvedne především sjednocující stavební rozvoj, vedoucí k žádoucí harmonizaci prostředí a provázání jednotlivých vlastnických enkláv, ploch. Sektor 076/ Roztyly jako celek, teprve čekají na své vytvoření, na svůj architektonicko-urbanistický rozvoj.

Místo má silný potenciál. V rámci teorií o zahušťování sídel má i unikátní šanci se synergicky rozvinout. Transformovat se, nejlépe na plném souhrnu svých ploch, v důkladně naplánovaný, promyšlený a vzájemně provázaný celek.

Z celkového hlediska urbánního považujeme za nejvýše vhodné včlenění námi vlastněných ploch do rámce navazujícího, obklopujícího, okolí. Tím jsou nově MP navržené transformační plochy území, jmenovitě P126-411/076/2309 (viz grafická příloha). Tímto způsobem-integrace našich nemovitostí do celku, bude v budoucnosti otevřena (resp. zajištěna) možnost případné celkové společné a kvalitativně provázané urbánní transformace lokality.

Stávající podoba návrhu Metropolitního plánu žel včlenění nepředpokládá. Přestože rozvojové plochy v rámci návrhu MP úhrnem ze třech stran obklopujících námi vlastněné pozemky a stavbu na nich. Námi vlastněné plochy jsou vynechány ze souhrnu obklopujících rozvojových ploch. Tvoří jakousi izolovanou, vlastně vyloučenou, vnitřní enklávu – „ostrov uvnitř lokality. To může implikovat, že stavební rozvoj našich nemovitostí je ukončen. Vzhledem k celkové povaze lokality jej za ukončený nepovažujeme. Analogicky: pozemky sousedního vlastníka, dnes také zastavěné (objekty centra OBI) jsou do rozvojových ploch již v rámci návrhu MP včleněny.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vymezení stabilizovaného území není žádným zákazem přestavby stávajících objektů. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území. Na výšky stávajících objektů se vztahuje čl. 103 odst. 6 - regulativy pro stávající objekty s vyšším počtem RNP, než je přípustné dle výškové regulace.

Předmětné pozemky jsem již plně prostavěné, cílem MPP je zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby.

Námitka

**ID 3025225**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 606

Podatel | **HERMANN JIŘÍ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01ALL

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2yb2z32p

Lokalita | 921, 180

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 768/106 k.ú. Letňany

---

**Vyjádření**

Námitka k návrhu Metropolitního plánu (MPP) Dotčené území: Parc. č. 768/106 k. ú. Letňany

**Typ připomínky:**

Námitka (doloženo výpisem z LV č. pro k. ú. )

**Druh připomínky:**

nesouhlasná

**Vyjádření:**

**Podáváme tímto NESOUHLASNOU námitku ke znění Metropolitního plánu a požadujeme zahrnutí pozemku parc. č. 768/106 k.ú. Letňany do lokality 180 – U Letňanského lesoparku, rozvojové plochy 414/180/5332.**

**Odůvodnění**

Pozemek bezprostředně navazuje na koridor komunikačního propojení Veselská - Toužimská (610/-/46). Navržená komunikace Veselská v relativně krátkém úseku svého prodloužení nebude mít charakter extravilánové komunikace (dokonce se má rozšiřovat), na druhé straně na ni navazují a z ní budou napojeny připravované obytné plochy; realizovat tuto infrastrukturní stavbu jako jednostranně obestavěnou komunikaci je nepochybně neúčelné a v rozporu s principy územního plánování. Pozemek se přitom nachází v centru navrhovaného čtverce výškové regulace o 4 RNP, návrh

Metropolitního plánu tedy vytváří vhodné podmínky pro jeho prostorovou regulaci.

V platném územním plánu hl. m. Prahy je pozemek parc. č. 768/106 zařazen do zastavitelného území, se stanoveným funkčním využitím SV – všeobecně smíšené a stanovenou mírou využití území C (KPP = 0,5).

V případě, že tato změna žádáme o úhradu škody: rozdílu mezi hodnotou pozemku dle znaleckého posudku nyní a v novém stavu. V případě neuhrazení se budeme domáhat škody soudní cestou, a také cestou mezinárodní arbitráže na ochranu investic.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v místě daného pozemku, byly korekce v místě daného pozemku (zejména úprava rozsahu koridoru dopravní infrastruktury a úprava rozsahu veřejně prospěšné stavby pro komunikační síť), tj. nikoliv úprava využití a stability v místě daného pozemku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

**ID 3025288**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 606

Podatel | **HERMANN JIŘÍ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OL5

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3dxi8di

Lokalita | 386, 969

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Parc. č. 1006/8 k. ú. Velká Chuchle

---

**Vyjádření**

Parc. č. 1006/8 k. ú. Velká Chuchle

**Typ připomínky:**

Námitka (doloženo výpisem z LV č. pro k. ú. )

**Druh připomínky:**

nesouhlasná

**Vyjádření:**

**Požadujeme pozemek parc. č. 1006/8 k. ú. Velká Chuchle zahrnout do plochy „zahrádková osada“, v souladu se stávajícím funkčním využitím. Zároveň požadujeme upravit hranici LBK Slavičí údolí - K56 (500/-/3535) tak, aby plochy pro upřesnění koridoru nezasahovaly na uvedený pozemek.**

**Odůvodnění**

Požadujeme zachování stávajícího funkčního využití pozemku, který tvoří funkční celek s parc. č. 1006/5. Využití jako zahrádková osada odpovídá okolním pozemkům a vhodným způsobem dotváří hranici lokality 386. Začlenění pozemku do ploch k prověření biokoridoru je zcela nevhodné – biokoridor má v šířce min. 15 m propojovat parc. č. 734 s 1027/2; ani v nejméně příznivém případě není myslitelné, aby zahrnula pozemek parc. č. 1006/8, neboť ten se nachází v slepém klínu o šířce cca. 50 m, bez návaznosti na LBC U Bažantnice.



**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

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

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

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

Námítka

**ID 3025342**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 606

Podatel | **HERMANN JIŘÍ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01AP1

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3tsydcud

Lokalita | 921

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Parc. č. 1988/6 a 1988/12 k. ú. Kbely

---

**Vyjádření**

Námítka k návrhu Metropolitního plánu (MPP) Dotčené území: Parc. č. 1988/6 a 1988/12 k. ú. Kbely

**Typ připomínky:**

Námítka (doloženo výpisem z LV č. pro k. ú.)

**Druh připomínky:**

nesouhlasná

**Vyjádření:**

**Podáváme tímto NESOUHLASNOU námítku ke znění Metropolitního plánu a požadujeme zahrnutí pozemků parc. č. 1988/6 a 1988/12 k.ú. Kbely do lokality 230/Kbely, popřípadě 229/Satalice, s funkčním využitím zahrádková osada.**

**Odůvodnění**

Pozemky navazují na stávající zastavěné území s funkčním využitím zahrádková osada a záměrem je rozšířit tuto funkci i na jejich plochu. Návrhem Metropolitního plánu v území vznikají dva klíny, předělené přibližovacími světly letiště Praha-Kbely, které pro svou rozlohu jsou obtížně zemědělsky obdělávatelné. Rozšíření možností zahrádkové osady přispěje k samozásobení obyvatelstva zemědělskými plodinami a napomůže hospodárnějšímu využití území.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026807**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 606

Podatel | **HERMANN JIŘÍ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHPIB

Identifikátor podání Portálu Pražana | b8yfknuC

Lokalita | 934

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Cholupice 576/154 Nesouhlasná

---

### Vyjádření

Společnost Statek Velká Chuchle, a.s. tímto jako vlastník pozemku parc.č.: 576/154, k.ú. Cholupice podává:

Nesouhlasnou námítku k zařazení pozemku 576/154, k.ú. Cholupice jako nezastavitelného a požadujeme vymezit vyznačené území jako plochu zastavitelnou rozvojovou produkční.

### Odůvodnění

Řešené území se nachází v bezprostřední blízkosti hlavní komunikace. To umožní vytvoření komerčního zázemí pro obec Cholupice a i pro projíždějící dopravu.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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

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

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

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

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

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci

pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3027142**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 606

Podatel | **HERMANN JIŘÍ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03P9M

Identifikátor podání Portálu Pražana | cifge3kf

Lokalita | 943

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Dotčené území: Parc. č. 428/3 k. ú. Petrovice

**Typ připomínky:**

Námítka (doloženo výpisem z LV č. pro k. ú. )

**Druh připomínky:**

nesouhlasná

**Vyjádření:****Požadujeme vymezit pozemek parc. č. 428/3 k. ú. Petrovice jako plochu zastavitelnou rekreační.****Odůvodnění**

Pozemek vytváří pás podél bezejmenného pravostranného přítoku Botiče. Navržené rekreační využití doplní vhodným způsobem nedostatečné plochy rekreace a umožní zřídit areál městského agro-edukativního statku. Řešení zvýší pestrost funkčního využití krajiny a umožní chybějící pěší propojení Uhřetěves – Dobrá Voda.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla zejména úprava trasy 630/-/101 Jižní vstup Rychlého spojení—územní rezerva, tj. nikoliv úprava hranic zastavitelného či nezastavitelného území nebo využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých

a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

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

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

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

Námítka

**ID 3027358**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 606

Podatel | **HERMANN JIŘÍ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01B21

Identifikátor podání Portálu Pražana | dj974gsy

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

---

**Vyjádření**

Námítka k návrhu Metropolitního plánu (MPP) Dotčené území: Parc. č. 4037/128 k. ú. Horní Počernice

**Typ připomínky:**

Námítka (doloženo výpisem z LV č. pro k. ú. )

**Druh připomínky:**

souhlasná

**Vyjádření:**

**Podáváme tímto SOUHLASNOU námítku ke znění Metropolitního plánu, který mimo jiné vymezuje zastavitelnou obytnou rozvojovou plochu 417/228/1239.**

**Odůvodnění**

Souhlasíme s navrženou zastavitelnou rozvojovou plochou se strukturou zahradního města, stanovenou podlažností 4 regulovaná nadzemní podlaží, s koeficientem základního zastavění budovami 30 % a koeficientem základní podlažnosti 2 v plné ploše pozemku parc. č. 4037/128 k. ú. Horní Počernice.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

## ID 3027554

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 606

Podatel | **HERMANN JIŘÍ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PBC

Identifikátor podání Portálu Pražana | ed2eh5dc

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

---

### Vyjádření

Dotčené území: Parc. č. 1384/4 k. ú. Hloubětín

### Typ připomínky:

Námítka (doloženo výpisem z LV č. pro k. ú. )

### Druh připomínky:

souhlasná

### Vyjádření:

**Podáváme tímto SOUHLASNOU námítku ke znění Metropolitního plánu, který mimo jiné vymezuje zastavitelnou obytnou transformační plochu 417/143/1208.**

### Odůvodnění

#### Zdůvodnění:

Souhlasíme s navrženou zastavitelnou transformační plochou se strukturou zahradního města, stanovenou podlažností 2 regulovaná nadzemní podlaží, s koeficientem základního zastavění budovami 20 % a koeficientem základní podlažnosti 2 ve stanoveném územním rozsahu pozemku parc. č. 1384/4 k. ú. Hloubětín.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

**ID 3028380**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 606

Podatel | **HERMANN JIŘÍ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03P56

Identifikátor podání Portálu Pražana | hqbkkzy3

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | RADOTÍN PRVOMÁJOVÁ

---

**Vyjádření**

Dotčené území: Parc. č. 528/7, 528/8, 528/16, 528/18, 529/3, 529/4, 529/7, 529/9, 531/2 k. ú. Radotín

**Typ připomínky:**

Námítka (doloženo výpisem z LV č. pro k. ú.)

**Druh připomínky:**

souhlasná

**Vyjádření:**

**Podáváme tímto SOUHLASNOU námítku ke znění Metropolitního plánu, který mimo jiné vymezuje zastavitelnou obytnou rozvojovou plochu 411/147/2426.**

**Odůvodnění**

Souhlasíme s navrženou zastavitelnou rozvojovou plochou s heterogenní strukturou, stanovenou převážující podlažností 4 regulovaná nadzemní podlaží, s koeficientem základního zastavění budovami 25 % a koeficientem základní podlažnosti 4 v plném rozsahu pozemků parc. č. 528/7, 528/8, 528/16, 528/18, 529/3, 529/4, 529/7, 529/9, 531/2 k. ú. Radotín.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.



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

Námítka

**ID 3029821**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 606

Podatel | **HERMANN JIŘÍ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00IU5

Identifikátor podání Portálu Pražana | p34qmhws

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Parc. č. 768/105 k. ú. Letňany

---

**Vyjádření**

Námítka k návrhu Metropolitního plánu (MPP) Dotčené území: Parc. č. 768/105 k. ú. Letňany

**Typ připomínky:**

Námítka (doloženo výpisem z LV č. pro k. ú. )

**Druh připomínky:**

souhlasná

**Vyjádření:****Podáváme tímto SOUHLASNOU námítku ke znění Metropolitního plánu, který mimo jiné vymezuje zastavitelnou produkční transformační plochu 417/600/1225****Odůvodnění**

Souhlasíme s navrženou zastavitelnou transformační plochou se strukturou areálů produkce, stanovenou podlažností 4 regulovaná nadzemní podlaží, s koeficientem základního zastavění budovami 50 % a koeficientem základní podlažnosti 2 ve stanoveném územním rozsahu pozemku parc. č. 768/105 k. ú. Letňany.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

**ID 3029890**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 606

Podatel | **HERMANN JIŘÍ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PAH

Identifikátor podání Portálu Pražana | pgfur34g

Lokalita | 946

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Námítka k návrhu Metropolitního plánu (MPP)Dotčené území:Parc. č. 4355/1 k. ú. Újezd nad lesy

**Typ připomínky:**

Námítka (doloženo výpisem z LV č. pro k. ú. )

**Druh připomínky:**

nesouhlasná

**Odůvodnění**

**Podáváme tímto NESOUHLASNOU námítku ke znění Metropolitního plánu a požadujeme vymezit pozemek parc. č. 4355/1 k. ú. Újezd nad Lesy jako zastavitelné území obytné – rozšíření rozvojové plochy 414/568/5201 lokality 568 / Sídliště Rohožník.**

**Zdůvodnění:**

Hranice rozvojové plochy 414/568/5201 sleduje dle návrhu Metropolitního plánu pozemkovou hranici (parc. č. 4312/29 a 4355/1), bez zohlednění komplexnějších územních vztahů. Vytvořený zastavitelný klín pozemku parc. č. 4312/29 má v nejužším místě šířku cca. 10,0 m, což neumožňuje parcelaci území a jeho naplnění jako rozvojové plochy. Navrhujeme proto účelné rozšíření zastavitelného území tak, aby bylo možné podél ul. Žehušické vytvořit nízkopodlažní

zástavbu obestavující dosavadní jednostrannou komunikaci a vytvářející přiměřený rozvoj v návaznosti na předešlou výstavbu (západně od řešeného území).

---

### **Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

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

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

Námítka

**ID 3029996**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 606

Podatel | **HERMANN JIŘÍ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01C4K

Identifikátor podání Portálu Pražana | ptxcvfiv

Lokalita | 969

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Parc. č. 1006/5 1006/8 k. ú. Velká Chuchle

**Typ připomínky:**

Námítka (doloženo výpisem z LV č. pro k. ú. )

**Druh připomínky:**

nesouhlasná

**Vyjádření:**

**Požadujeme jednoznačně zahrnout pozemek parc. č. 1006/5 a 1006/8 k. ú. Velká Chuchle do zastavitelného transformačního území 417/386/1291 lokality 386/Hvězdárna.**

**Odůvodnění**

Návrh Metropolitního plánu řešený pozemek zakresluje nejednoznačně, když hranici zastavitelného území zakresluje mezi pozemku parc. č. 1006/3 a 1006/5, zatímco hranice nezastavitelné přírodní rozvojové plochy se zdá sledovat hranici mezi pozemky parc. č. 1006/5 a 1006/8 k.ú. Velká Chuchle. Řešený pozemek parc. č. 1006/5 je dle platného územního plánu hl. m. Prahy zastavitelný, s funkčním využitím OB a stanoveným kódem míry využití území A. 1006/8 pozemek je také zastavitelný v rámci současného UP. Na pozemku nyní probíhá stavební řízení. V případě změny funkce 1006/8 se náhrady škody budeme domáhat soudní cestou.

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de



facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Námítka

**ID 3031259**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 606

Podatel | **HERMANN JIŘÍ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01BHY

Identifikátor podání Portálu Pražana | wgbnyi9x

Lokalita | 932

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

---

### Vyjádření

Podáváme tímto NESOUHLASNOU námítku ke znění Metropolitního plánu a požadujeme, aby pozemky na LV č. 1981 pro k.ú. Velká Chuchle byly stanoveny jako zastavitelná obytná zóna s výškovostí 6 RNP

### Odůvodnění

Pozemky jsou v zastavěné části hl.m. Prahy a jejich vyloučení ze zastavitelné části Metropolitního plánu je nekoncepční. Zahrnutím získá hl.m. Praha další možnost výstavby bydlení, a to ve formě, která je v blízkosti řeky Vltavy po obou březích obvyklá. Cílem je transformace území na kultivovaný prostor umožňující ekonomickou funkci. Území přiléhá ke kapacitní páteřní městské komunikaci (Strakonická ulice) a má tak vhodné podmínky pro rozvoj, s přihlédnutím k nezbytným požadavkům protipovodňové ochrany a ochrany biologické funkce vltavské nivy.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho

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

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

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené území nachází v záplavovém území, které je limitem využití území a v němž nová výstavba, s ohledem na předcházení a snižování škod způsobených povodněmi, není žádoucí. Posuzovaný případ není výjimečným ani odůvodněným případem odůvodňujícím vymezení nové zastavitelné plochy v záplavovém území. Vyhovění takovému požadavku by bylo v rozporu s úkoly územního plánování [§ 19 odst. 1 písm. g) stavebního zákona] a také v rozporu s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje ČR (bod 26). MPP přednostně stanovuje rozvoj v hranicích zastavěného území a obecně preferuje recyklaci zanedbaných území vymezením transformace stávajících zastavitelných ploch. Dále podrobněji viz příloha P.144 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3031558**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 606

Podatel | **HERMANN JIŘÍ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03P61

Identifikátor podání Portálu Pražana | xkvn9hma

Lokalita | 908

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | Sobín

---

**Vyjádření**

Parc. č. 163/11 a 163/12 k. ú. Sobín

**Typ připomínky:**

Námítka (doloženo výpisem z LV č. pro k. ú. )

**Druh připomínky:**

nesouhlasná

**Vyjádření:****Požadujeme vymezit vyznačené území jako plochu zastavitelnou rozvojovou produkční.****Odůvodnění**

Řešené území se nachází v bezprostřední blízkosti MÚK Třebonice. Území navazuje na stávající průmyslovou zónu v obci Chrástřany (Středočeský kraj), s níž bezprostředně sousedí a vytváří ucelený prostorový prvek. Vymezení biocentra a biokoridoru, které ostatně také navazují na středočeské prvky ÚSES, zároveň limitují případný další rozvoj, z východní strany uzavřený pásem krajinného rozhraní podél D0. Území je výborně dopravně dostupné (komunikace po východním okraji je pokračováním průmyslové zóny Chrástřany a je bezprostředně napojená na ul. Na Radosti, jejímž prostřednictvím je umožněn sjezd na D0/D5 bez vlivu na obytnou zástavbu.

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.



V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025226**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 607

Podatel | **ČAPEK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRDJKF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2yc9pmvg

Lokalita | 349

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s navýšením podlažnosti.

---

### Vyjádření

Nesouhlasím s novou změnou plánu oproti původnímu návrhu, kde původním návrhu je v připomínkovaném čtverci dvojka a nyní tam svítí čtyřka. Podlehli jste nátlaku developerů? Takto vysoké domy se do dané lokality naprosto nehodí. Žádám návrat k původní hodnotě podlažnosti (2).

### Odůvodnění

Tato oblast má dlouhodobě charakter nízkopodlažní rezidenční zástavby s převahou rodinných domů a menších vil, které vytvářejí její jedinečný a harmonický ráz. Zvýšení podlažnosti na čtyři patra by znamenalo výrazný zásah do urbanistické struktury lokality. Nové, výrazně vyšší budovy by neodpovídaly měřítku okolní zástavby a narušily by její kompozici i celkový vizuální charakter. Z praktického hlediska by mohly způsobit zastínění stávajících vil a zahrad, čímž by došlo ke zhoršení kvality bydlení současných obyvatel. Zároveň je nutné zohlednit dopad na dopravu a parkování v této dopravně již nyní zatížené lokalitě. Vyšší počet bytových jednotek přinese zvýšený provoz a tlak na parkovací kapacity, které jsou zde už dnes nedostatečné. Domnívám se, že povolení čtyřpodlažní výstavby by znamenalo nežádoucí precedens, který by mohl vést k dalším pokusům o zahušťování zástavby na úkor kvality života místních obyvatel a celkového charakteru čtvrti. Žádám proto, aby byla zachována stávající dvoupodlažní regulace, která odpovídá tradičnímu měřítku a duchu této části Podolí.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace je v souladu s okolní zástavbou, kde se již nacházejí budovy o výšce 4 RNP. Rozmezí podlažnosti 4 znamená 2–4 RNP, což odpovídá reálnému stavu. MPP vymezením území jako stabilizovaného podporuje a chrání posilování a respektování stávajícího charakteru území.

Z hlediska požadavku na snížení výškové regulace levého čtverce se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

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

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

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

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

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov)

a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

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

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

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

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

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

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

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

Námítka

**ID 3025229**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 610

Podatel | **AZUCHA s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJW6W

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2yh2cxd

Lokalita | 915

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Trojmezí-Klapálkova

---

## Vyjádření

### NÁMITKA VLASTNÍKA POZEMKU

podle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování  
a stavebním řádu

k návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy

## II. Předmět námítky

Vlastník pozemků

· parc. č. **657/6** a **658/2**,

· v katastrálním území **Záběhlce**,

podává tímto **námítku** proti návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy, a to ve vztahu k výše uvedeným pozemkům.

## III. Návrh řešení

Navrhuji, aby:

1. **Primárně navrhujeme pozemky parc. č. 657/6 a 658/2, k. ú. Záběhlce, byly alespoň v jejich převážné východní části zařazeny mezi zastavitelné plochy.** Tato část má být začleněna do rozvojové lokality **185/Chodovec – rozvoj**, s výškovou hladinou zástavby „8“. Uvedené pozemky mají být určeny jako **zastavitelné obytné plochy**, nikoli jako plocha veřejného parku.

2. **Nesouhlasím s návrhem funkčního využití „123/915/2300 – Trojmezí, metropolitní park“ ani s návrhem „Nestavitelné transformační plochy 413/915/9062“ funkční využití ovocné sady,**

zahrady, přírodní park či jiná přírodě blízká plocha ve vztahu k výše uvedeným pozemkům.

#### **Alternativní sekundární návrh:**

3. V případě nevyhovění primárnímu návrhu požadují, aby byly uvedené pozemky určeny alespoň jako **zastavitelná rekreační plocha**, nikoli jako plocha veřejného parku, ovocné sady, zahrady, přírodní park či jiná přírodě blízká plocha.

#### **Odůvodnění**

**IV. Odůvodnění námítky Ad 1) Odůvodnění námítky – funkční využití pozemku** Navržené funkční využití předmětných pozemků jako „**veřejného parku, ovocné sady, zahrady, přírodní park či jiné přírodě blízké plochy**“ neodpovídá skutečnému charakteru a urbanistickým vztahům dotčeného území. Pozemky bezprostředně **navazují na zastavěné území v ulici Klapálkova**, s nímž jsou dlouhodobě **prostorově, funkčně i dopravně propojeny**, a z urbanistického hlediska tvoří – minimálně ve své východní části – **přírozenou součást souvislé městské struktury**.

Zařazení této části pozemků do výše uvedené kategorie parkových a přírodně-rekreačních ploch je proto v **rozporu s charakterem přilehlé zástavby**, která je převážně **obytného městského typu**, a neodpovídá ani **stávajícím vzbám na dopravní a technickou infrastrukturu**, jež jsou v místě již vybudovány a kapacitně způsobilé další zástavbu obsloužit.

Navržené nezastavitelné využití pozemků je rovněž v **rozporu s logickým a kontinuálním rozvojem lokality**, kdy by vytvořilo neodůvodněný „zásah“ do kompaktního urbanizovaného území bez zřejmé prostorové, funkční či ekologické potřeby. Ponechání této regulace by mohlo vést k **nesouladu mezi reálným rozvojovým potenciálem území a jeho plánovaným využitím**, což je v rozporu se zásadami **správného, racionálního a přiměřeného územního plánování** vyžadovanými jak stavebním zákonem, tak judikaturou správních soudů.

Z uvedených důvodů je zařazení alespoň východní části pozemků mezi **zastavitelné obytné plochy** urbanisticky, technicky i funkčně **odůvodněné a přiměřené**.

#### **Ad 2 – Sekundární návrh dlouhodobý záměr sportovního využití.**

Vlastník pozemků dlouhodobě připravuje projekt **sportovního areálu – tenisové akademie**, který má zahrnovat:



- částečně kryté sportovní zařízení,
- zázemí pro sportovní a rekreační činnost,
- a doplňkovou **obytnou zástavbu** pro účely správce areálu.

Tento záměr odpovídá historickému využití území pro sport a rekreaci a je v souladu s urbanistickým charakterem lokality.

### Ad 3 – Přislíbené komerční využití

Dotčené pozemky byly vlastníkově přiděleny jako **náhradní pozemky** za pozemky vyvlastněné či zastavěné v lokalitě Zahradní Město.

V rámci jednání s městem bylo vlastníkově přislíbeno, že pozemky bude možné **komerčně využít**. Z toho důvodu nelze tyto pozemky nyní **bez náhrady a bez souhlasu vlastníka** zařadit do funkční plochy **Metropolitního parku – veřejné zeleně**.

Pozemek byl navrácen v restituci jako náhradní pozemek za vyvlastněný pozemek na stavby obytné.

Tento restituční titul je klíčový – cílem náhradního vydání bylo **obnovit vlastnické právo v obdobné kvalitě a účelu**, jaký měl původní majetek.

Pokud by nyní územní plán pozemek přeřadil do nezastavitelného území, **popřel by tím smysl restituce a znehodnotil by její účel**, čímž by došlo k **nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka**.

Takové jednání by bylo v rozporu s principy **spravedlivé náhrady a ochrany nabytých práv** vyplývajících z čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

Dále odkazujeme na **nález ÚS Hrozinky (Pl. ÚS 86/20)** – judikát potvrzuje, že stát nesmí restituentům způsobovat nepřiměřenou újmu.

**Ad 4 – Historické určení území a porušení principu kontinuity a legitimního očekávání vlastníka.** Podle územního plánu z roku **1964** byla přibližně polovina severní části pozemků zařazena do ploch **občanské vybavenosti**, historické plány jsou úřady běžně používány jako zdroj kontinuity a vývoje koncepce území.

Změna funkčního využití na **Metropolitní park** tak představuje **zásadní odklon od dlouhodobého koncepčního využití** dané lokality.

**- Porušení principu kontinuity a legitimního očekávání vlastníka** Dotčené pozemky jsou v platném ÚP vedeny jako **PS** -

**sady, zahrady a vinice, Hlavní využití: Plochy pro výsadby ovocných dřevin a vinné révy.**

**Podmíněně přípustné využití:**

Stavby a zařízení související s hlavním a přípustným využitím za podmínky, že jejich rozsah bude odpovídat potřebám a kapacitě využití.

Tím vzniká **legitimní očekávání vlastníka**, že takto stanovený charakter území nebude bez relevantních důvodů měněn. A nebude zařazen **do parku**.

Rozsudky NSS potvrzují, že:

- změna územně-plánovací koncepce **bez nových objektivních okolností** je **arbitrární** a tedy nezákonná (např. **1 Ao 6/2010, 4 As 196/2013**).

V návrhu MPP však **nebyly identifikovány žádné nové skutečnosti**, které by:

- odůvodňovaly přeřazení části území do ploch parku,
- vylučovaly možnost obytné funkce,
- vyžadovaly novou veřejnou vybavenost právě zde.

**Ad 5 – Současné využití a dopady na hodnotu pozemku**

Pozemky jsou v současném územním plánu vedeny jako **PS – sady, zahrady a vinice**, přičemž vlastník je v této funkci **produkčně využívá (sad)**.

Do doby, než bude umožněno jejich komerční využití, by měly být ponechány jako **produkční plocha**.

Změna na veřejný park by způsobila **pokles obvyklé ceny a tržní hodnoty** pozemků a znemožnila jejich soukromé využití.

Podle **§ 102 zákona č. 183/2006 Sb.** a podle **§ 133 nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb.** vzniká vlastníkovu **nárok na náhradu majetkové újmy** v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění, zejména při prokazatelném poklesu jeho hodnoty nebo při vynaložených nákladech na přípravu výstavby.

**Ad 6 – Údržba území, sociální problémy a právní limity povinností vlastníka.** V oblasti Trojmezí dochází dlouhodobě k výskytu sociálně-patologických jevů, zejména k přítomnosti bezdomovců, vzniku černých skládek a nelegálních obydlí. Tyto jevy jsou opakovaně dokumentovány a vlastníci byli v minulosti několikrát ze strany městských orgánů vyzýváni k tomu, aby osoby z území sami odstranili a zajistili pořádek, aniž by jim byla poskytnuta jakákoliv náhrada nákladů. Tento postup je však v **rozporu s právní úpravou i se zásadami dobré správy**, neboť povinnosti vlastníka pozemku mají své jasné limity.

**Povinnosti vlastníka pozemku jsou omezené (občanský zákoník)** Podle § 1012 a § 1013 občanského zákoníku je vlastník povinen pečovat o svůj majetek, ale **není povinen suplovat veřejnou správu v oblasti veřejného pořádku, sociální péče ani bezpečnosti území**. Tyto povinnosti zákon výslovně svěřuje **obci a státu**.

**Povinnost udržovat veřejný pořádek nese obec, nikoliv vlastník (zákon o obcích)** Podle § 35 odst. 2 písm. a) a § 84 zákona o obcích (č. 128/2000 Sb.) je to **obec**, kdo musí:

- zajišťovat veřejný pořádek,
- předcházet sociálním jevům,
- zabezpečovat čistotu a údržbu veřejných prostranství.

Pokud by pozemky byly nově určeny jako **veřejný park**, jednalo by se fakticky o veřejně přístupné prostranství, jehož údržba **není a nemůže být povinností soukromého vlastníka**. Vlastník na toto již mnohokrát bez odezvy upozornil.

**Povinnost chránit veřejný pořádek a řešit bezdomovectví nese město (zákon o Policii ČR, Městská policie Praha)** · § 2 zákona o Policii ČR: Policie je povinna zajišťovat veřejný pořádek a zasahovat proti rušení pořádku.

- § 1 a § 2 zákona o obecní policii: Městská policie zajišťuje pořádek, čistotu, dohlíží na veřejný prostor.

Tyto povinnosti **nelze přenášet na vlastníka pozemku** ani nepřímo, např. požadavkem, aby „vyřešil bezdomovce“ na svém pozemku.

**Územní plán nesmí ukládat povinnosti, které překračují práva a povinnosti vlastníka**

Územní plánování podle § 18 stavebního zákona musí respektovat:

- přiměřenost zásahu,
- zachování práv vlastníků,
- proporcionalitu mezi veřejným a soukromým zájmem.

Zařazení pozemku do funkce veřejného parku bez zajištění odpovídající správy a údržby by odporovalo:

- § 18 odst. 4 (zákaz ukládání nepřiměřených povinností),
- § 19 odst. 1 písm. e) (ochrana podnikání a vlastnických práv),
- čl. 11 odst. 4 Listiny (zákaz ukládání nepřiměřené újmy bez náhrady).

**Ad 7 – Alternativní návrh – přemístění sportovní plochy**Vlastník navrhuje **přemístění sportovní plochy** z lokality u Práčské ulice do svých pozemků (viz přiložené schéma).

Tím by byla zachována funkce sportu v území a zároveň by se využily vhodnější pozemky v návaznosti na zástavbu Chodovce.

**Ad 8 – Odůvodnění nesouladu dle § 53 písm. b) stavebního zákona**Navrhovaný záměr je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu § 18 a § 19 stavebního zákona, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

#### **Krycí list uvádí:**

„Odůvodnění způsobu využití: Lokalita je vymezena jako nezastavitelná rekreační. Význam rekreačního využití území je dán zejména atraktivním krajinným prostředím s přirozeně meandrujícím vodním tokem Botiče a umístěním v území obklopeném zástavbou. Ke zvýšení zastoupení rekreačně využívaných ploch má lokalita vhodné územní podmínky.“

#### **Skutečnost:**

- Lokalita má převážně charakter zemědělské krajiny (převaha polí), což je typické pro krajinu kolem vesnic, nikoli pro urbanizované oblasti města.
- Plocha o rozloze 137 ha se nachází mezi panelovými domy, což z hlediska urbanistického plánování není vhodné ani doporučené.

- Situování zemědělské krajiny mezi hustou zástavbou panelových domů není v souladu s moderními trendy v územním plánování a neshoduje se s politikou územního rozvoje hlavního města Prahy, která podporuje kompaktní zástavbu, propojení veřejných prostor a zachování atraktivních rekreačních ploch.

argumenty z Politiky územního rozvoje

#### **Udržitelný a inkluzivní rozvoj sídelní struktury**

- Politika územního rozvoje uvádí, že by měla podporovat **účelné, úsporné a udržitelné uspořádání území**. Ministerstvo pro místní rozvoj

- Argument: Umisťování nových ploch nebo změna užití obrovské plochy mezi panelové domy podkopává snahu o udržitelný a efektivní rozvoj území. Mělo by docházet spíše k zahušťování a reintegraci už existujících částí města než k otevření nových rozsáhlých ploch na okraji města.

#### **Polycentrický a vyvážený rozvoj sídel**

- PÚR také klade důraz na vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Ministerstvo pro místní rozvoj

- Argument: Pokud by velké území zůstalo zemědělskou plochou, ale bylo obklopeno hustou zástavbou, nevytváří to harmonický polyfunkční rozvoj sídla. Navrhovaný záměr narušuje strukturu sídla tím, že mezi budovanou zástavbou zůstane obrovská nevhodně integrovaná **plán**.

#### **Sociální soudržnost a prevence segregace**

- Politika územního rozvoje uvádí, že je potřeba **předcházet prostorové sociální segregaci**, která má negativní dopady na soudržnost obyvatel. Ministerstvo pro místní rozvoj

- Argument: Rozvoj zemědělské krajiny mezi obytnými bloky bude nepříznivě ovlivňovat sociální strukturu a soudržnost komunity (např. může vznikat izolovaná část, která nebude dobře integrována do města co do veřejné infrastruktury, dopravní dostupnosti apod.).

#### **Podpora udržitelného rozvoje**

- Politika územního rozvoje je nástrojem územního plánování, který má koordinovat rozvoj v souladu s **udržitelným rozvojem** území. UUR

· Argument: Umístění zemědělské krajiny v takové poloze (mezi panelové domy) nebude odpovídat principům udržitelného rozvoje — tato krajina není efektivně napojena na veřejnou infrastrukturu, dojde k neefektivnímu využití ploch, vyšším nákladům na obsluhu území nebo nedostatečné ekologické funkci, kterou by mohla plnit.

**Závěr:**

Navrhovaný záměr tedy nesplňuje požadavky územního plánu ani cíle územního rozvoje, především v ochraně urbanistických a architektonických hodnot a v efektivním využívání ploch v rámci městského prostředí.

**V. Právní odůvodnění**

Námítka je podána v souladu s § 52 odst. 2 a § 102 zákona č. 183/2006 Sb.

Podle § 102 odst. 2 téhož zákona má vlastník pozemku **nárok na náhradu majetkové újmy**, pokud došlo k **zrušení určení pozemku k zastavění** a vznikla mu prokazatelná ztráta hodnoty.

Stejný princip přejímá i **nový stavební zákon č. 283/2021 Sb.**, § 133–135, který výslovně stanoví povinnost obce poskytnout náhradu nebo náhradní pozemek.

Z těchto důvodů by bylo **nepřiměřené a v rozporu se zásadou ochrany vlastnictví (čl. 11 Listiny základních práv a svobod)**, aby dotčené pozemky byly bez náhrady zařazeny do ploch veřejného parku.

**VI. Návrh výroku**

Na základě výše uvedeného navrhuji, aby:

1. dotčené pozemky (p. č. 657/6 a 658/2, k. ú. Záběhlíce) **nebyly zařazeny do návrhu Metropolitního parku Trojmezí**,
2. byla jejich **východní část zahrnuta do zastavitelného území** a připojena k rozvojové lokalitě **185/Chodovec**,
3. případně byla **část území určena jako zastavitelná plocha pro rekreační nebo sportovní využití**.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna v klasifikaci hierarchie parků a úprava regulativu nezastavitelné rekreační transformační plochy, tj. nikoliv nové vymezení dané plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že požadavku nebude vyhověno a zastavitelná obytná ani rekreační plocha vymezena nebude. Důvodem je kontinuita s dosavadním ÚP SÚ, v němž je vymezena plocha s rozdílným způsobem využití PS - sady, zahrady a vinice, tedy v podstatě nestavební/nezastavitelná plocha. Plocha je tedy věcně v souladu při srovnání mezi dosavadním ÚP SÚ

a MPP (i když oba plány používají drobně odlišné pojmy). Dalším důvodem jsou významné krajinné hodnoty Trojmezí, což potvrzuje i zpracovaná krajinářská studie. Restituce nejsou předmětem procesu pořizování MPP.

V pozdějších územních plánech (1971, 1976, 1986, 1994, 1999 včetně dodnes vydaných změn) není vybavenost navržena, naopak se jedná o plochy jejichž využitím je v principu zemědělství. K tomuto směřuje i kontinuita v MPP.

V souladu s článkem 65 textové části Metropolitního plánu je v lokalitě, v souladu s jejím cílovým charakterem, přípustné provádět změny nestavební povahy a dále zde umisťovat budovy a jiné stavby pro zemědělství a lesnictví atd. Tím lze konstatovat kontinuitu s regulací dosavadního ÚP SÚ.

Zároveň je Trojmezí v nadřazené územně plánovací dokumentaci (ZÚR HMP) vymezeno jako transformační plocha v otevřené krajině Trojmezí 100/Z/40. Dané podmínky MPP přebírá a upřesňuje vymezením nezastavitelné rekreační lokality.



Námitka

**ID 3025866**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 610

Podatel | **AZUCHA s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUR0Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6jm6vxvi

Lokalita | 562

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | DSP u Botiče

---

### Vyjádření

**Podání námity k návrhu Metropolitního plánu města Prahy k pozemku parc. č. 2078/404 v k. ú. Záběhlicel. Námitky k návrhu regulativů) Požadavek na úpravu výškového regulativu**  
Navrhujeme upravit výškový regulativ na hodnotu **8 nadzemních podlaží (8 NP)**.

Tato výška odpovídá urbanistickému charakteru okolí, respektuje potenciál území, umožňuje efektivní využití pozemku a současně naplňuje potřeby hlavního města v oblasti bydlení a rozvoje městské struktury.

#### **b) Primární požadavek: změna funkčního využití**

Primárním požadavkem vlastníků je **změna funkčního využití pozemku** na plochu „**stavebního bloku – stavba**“, která umožňuje **bytovou funkci**.

Tento požadavek vychází ze:

- skutečného charakteru a stavby okolního území,
- přirozené urbanistické návaznosti na okolí,
- principu proporcionality zásahu do vlastnického práva.

Současné funkční zařazení v návrhu MPP uvedeným skutečností neodpovídá.

#### **c) Sekundární (alternativní) požadavek**

Pokud pořizovatel primárnímu požadavku nevyhoví, uplatňujeme sekundární – krajně přípustné – řešení:

**ponechat využitelnost pozemku pro stavbu v režimu „sociální funkce“.**

Tato varianta je akceptovatelná **pouze** za předpokladu, že bude vyhověno **námítce uvedené v bodě a)** ohledně výškového regulativu, neboť jedině tak je zachována návaznost na stávající charakter okolní zástavby.

Stávající stav nemovitosti:

Pozemek je oplocen.

Pozemek s mírným jižním svahem, v severním okraji opěrná zeď, na jižním okraji komunikace pro pěší. Pozemek je určen k zástavbě stavbou *školy a školská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení. Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, služby (to vše související s vymezeným funkčním využitím). Služební byty a ubytovací zařízení, která jsou součástí zařízení veřejného vybavení (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).*

Přes pozemek vede nevyužívaná cesta (postavena pro výstavbu MŠ) z betonových panelů, k objektu (postaven po roce 1945) který je v dnešní době obsluhován ze severní strany.

Jméno příjmení vlastníka:

Číslo pozemků: **2078/404**, velikost

Katastrální území: Záběhlice

Omezení vlastnického práva k pozemkům dle KN:

Nejsou evidována žádná omezení.

Městská část: Správní obvod Praha 10 - Záběhlice

**Nynější návrh MPP 800/562/2263 - plocha o velikosti 2011 m<sup>2</sup> rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost-> Plochy rezervované pro doplnění veřejné vybavenosti, čl. 146**

## Odůvodnění

**Odůvodnění námítky ad 1) navrhuje zvážit pozemek převést do ploch stavebního bloku pro bytovou výstavbu**

### 1. Stávající stav a kontext území

**Pořizovatel v části namítaného území z části vyhověl našim požadavkům, tímto se domáháme vyhovění v další části.**

Pozemky přímo navazují na bytové domy o výšce 8–12 NP a nacházejí se v území s polyfunkční zástavbou. Lokalita tvoří přirozenou součást sídliště Zahradní Město západ.

### 2. Dopravní a technická infrastruktura

K pozemkům existuje **zajištěný přístup z veřejné komunikace** ze strany možného bytového domu i garáží.

Pozemky jsou **zasítovány**:

o elektřina – na pozemku,

o kanalizace – na pozemku,

o vodovod – na pozemku,

o teplovod – na pozemku.

### 3. Záměr a urbanistické souvislosti

Navrhované doplnění respektuje charakter okolní zástavby a umožní doplnění stávající struktury sídliště vhodnou městskou formou zástavby.

Pozemek se nachází na **svažitém terénu** a je **ze všech stran obklopen komunikacemi a rozvolněnou zástavbou**.

Jedná se o **poslední vhodné místo** pro doplnění bytové výstavby v této části Zahradního Města.

### 4. Přínos pro lokalitu

Realizace obytného objektu se zahradní restaurací umožní vznik polyfunkční stavby s bydlením a občanskou vybaveností, která podpoří městský život v lokalitě a zároveň naplní principy udržitelného rozvoje, tj. efektivní využití již zastavěného území bez nutnosti rozšiřování zástavby do volné krajiny. Varianta celé obytné: Realizace obytného objektu umožní vznik nových bytových jednotek v dobře dopravně obslužené lokalitě s výbornou dostupností MHD (autobusová zastávka cca 100 m), s blízkostí **parku Trojmezí, sportovního areálu Hamr a OC Eden**.

Projekt nabídne i podzemní parkování, balkony, sklepy a architektonicky kvalitní řešení z tradičních materiálů.

**5. Zamezení rozpínání města („urban sprawl“)** Praha čelí tlaku na rozšiřování do okolních obcí a zemědělských ploch. Zahušťování sídlišť je nástrojem, jak udržet město kompaktní, omezit zábor volné krajiny a zachovat zemědělskou půdu a přírodní prostředí. Kompaktní město je také energeticky úspornější – lidé nemusí dojíždět z velkých vzdáleností.

**6. Dostupné bydlení v existujících čtvrtích** Praha dlouhodobě trpí **nedostatkem bytů a rostoucími cenami bydlení.**

Zahušťování sídlišť představuje jednu z mála realistických cest, jak **zvýšit nabídku bytů** v dobře vybavených lokalitách, které už mají dostupnou MHD, školy i služby.

Nová výstavba tak může pomoci **stabilizovat ceny a umožnit mladým rodinám zůstat v městských čtvrtích**, kde vyrostly.

### **Odůvodnění námítky ad 2) narušení vlastnických práv**

Pozemek k.ú. Záběhlce č. parc. 2078/404 je **stavebním** pozemkem vlastněným fyzickými osobami.

Výškový regulativ **nyň není stanoven a odvozuje se od okolní zástavby.**

### **Nyň je pozemek možné zastavět VV - veřejné vybavení**

**Plochy sloužící pro umístění zařízení a areálů veškerého veřejného vybavení města, tj. zejména pro školství a vzdělávání, pro zdravotnictví a sociální péči, veřejnou správu města, záchranný bezpečnostní systém a pro zabezpečení budoucích potřeb veřejného vybavení všeho druhu. Při umísťování veřejného vybavení na plochy VV musí být přednostně zohledněny základní potřeby obytných celků z oblasti školství, zdravotnictví a sociální péče s přihlédnutím k optimální dostupnosti zařízení. Funkce související s vymezeným funkčním využitím a pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí nelze umístit v převažujícím podílu celkové kapacity.**

#### **Funkční využití:**

Školy a školská zařízení<sup>3</sup>, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče<sup>4</sup>, hygienické stanice, zařízení záchranného bezpečnostního systému, městské úřady, krematoria a obřadní síně, vysokoškolská zařízení.

Sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, kulturní zařízení, kostely a modlitebny, služby (to vše související s vymezeným funkčním využitím).

Služební byty<sup>2</sup> a ubytovací zařízení, která jsou součástí zařízení veřejného vybavení (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

**Doplňkové funkční využití:**

Drobné vodní plochy, zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, cyklistické stezky, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV.

Parkovací a odstavné plochy, garáže (to vše pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí).

Dovolujeme si namítnat, že pokud návrh MPP bude schválen v navržené podobě, dojde ke značnému narušení **vlastnického práva**. Obsahem subjektivního vlastnického práva je souhrn konkrétních oprávnění příslušejících vlastníkově věci, v našem případě nemovitosti. Komplex oprávnění je tradičně označován jako tzv. vlastnická triáda, jako souhrn tří základních vlastnických oprávnění opřený o především o Čl. 11 Listiny základních práv a svobod a § 3 a § 1012 a § 1042 občanského zákona, a to:

1. právo vlastníka nemovitost užívat a požívat její plody a užitky (toto právo umožňuje vlastníkově realizaci užité hodnoty věci, konkrétně využívat užitečných vlastností nemovitosti a brát z ní přírůstky - stávat se jejích vlastníkem - *užívání věci*).
2. právo vlastníka s nemovitostí disponovat (dispoziční oprávnění je výrazem realizace hodnoty směnné a poskytuje vlastníkově možnost rozhodovat o právním i faktickém osudu věci - *disponování*),
3. právo vlastníka věc držet (možnost vlastníka mít věc ve své faktické moci, která je předpokladem realizace právě věc užívat a požívat a povětšinou i předpokladem dispozice s nemovitostí - *držba*).

Po zásahu do vlastnického práva nebude moci vlastník nemovitost užívat dle svého investičního záměru (viz obr) a nebude moci zhodnotit investice, které do pozemku již vložil.

Dále podotýkáme, že k obsahu vlastnického práva patří také povinnosti. Český právní řád vychází z tzv. Hedemannovy koncepce vlastnického práva, jež je vyjádřena dikcí, že vlastnictví zavazuje. Vlastník hodlá pozemek zkultivovat a užívat podle svých investičních záměrů a nesmí mu tak být převedením většiny pozemku do jiného funkčního režimu „park ve volné zástavbě“ ve výkonu vlastnického práva tímto způsobem bráněno.

Tím, že na pozemku č.p. 2078/404 k.u. Záběhlce vznikne stavba pro sociální účely, **přiměřenou výškou** objektu nebude ohrožen veřejný zájem.

Co se týká již vydané judikatury NSS. Podle názoru rozšířeného senátu NSS platí, že územní plán zasahuje byť nepřímo do

vlastnických práv, protože vlastníci mohou svá práva vykonávat jen v rozsahu, který jim územní plán umožní. Proto musí mít veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv, ke kterým může při pořizování územního plánu dojít, „ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v **nezbytně nutné míře** a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“ Z našich námitek je zřejmé, že zátěž územním plánem není potřebná a odůvodnitelná, a že je možné dojít ke sledovanému cíli jinou cestou.

Územní plán zasahuje do vlastnických práv, platí však, že vlastníci musejí snést bez náhrady

takové zásahy, které nepřekračují určitou míru. Tato míra však s ohledem na všechny naše námítky překročena byla.

Došlo k takovému omezení vlastníka, jaké nelze zdůvodnit ani veřejným zájmem na určitém využití území obce. Rozsudek NSS konstatoval, že „vlastnické právo patří mezi tzv. práva absolutní a zcela určitě je v katalogu lidských práv (vedle práva na život, práva na osobní svobodu, práva na lidskou důstojnost atp.) jedním z nejvýznamnějších. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivě podložených případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísné restriktivní požadavky.“

**Odůvodnění námítky ad 3) nesoulad se SZ § (§ 51) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.**

Dle kapitoly 2.2.2 – Urbanistická koncepce Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy (ZUR), ze kterých je povinnost při pořizování Metropolitního plánu vycházet, je cílem zejména:

- vytvářet podmínky pro zajištění odpovídajícího **občanského vybavení**,
- a současně **podporovat rozvoj obytných funkcí uvnitř stávající urbanizované struktury**, včetně dostavby proluk a vhodného zahušťování městské zástavby.

Pozemek parc. č. 2078/404 v k. ú. Záběhlce se nachází **uvnitř stabilně urbanizované části města**, obklopené bytovou a smíšenou zástavbou, s dostupnou technickou a dopravní infrastrukturou. Jeho využití pro obytnou funkci proto:

**1. naplňuje princip kompaktního města** – jde o proluku uvnitř města, nikoliv o extenzivní rozvoj,

2. **využívá existující infrastrukturu**, což ZUR doporučují,
3. **posiluje bytový fond v prostředí, kde již existuje stabilní obytná struktura**,
4. je plně v souladu s urbanistickou logikou dané lokality.

**Zařazení pozemku do plochy stavebního bloku umožňujícího bytovou funkci** je proto v přímém souladu se ZUR a představuje nejvhodnější a nejefektivnější formu využití území.

**Alternativní požadavek (sekundární možnost): sociální funkce – pouze při zachování výšky 8 NPV** případě, že pořizovatel nevyhoví našemu primárnímu požadavku na zařazení pozemku do plochy stavebního bloku umožňujícího **bytovou funkci**, uplatňujeme **sekundární, alternativní požadavek** spočívající v ponechání využitelnosti pozemku pro **stavbu v režimu sociální funkce** (využití odpovídající veřejné vybavenosti).

Tato varianta však může plnit cíle ZUR **pouze tehdy**, bude-li stavbě umožněna **odpovídající výška a kapacita**, tj. **8 nadzemních podlaží (8 NP)**. ZUR výslovně vyžadují zajištění odpovídajícího občanského vybavení v návaznosti na význam a charakter lokality; zařízení v pouhých 2 NP by takovou roli plnit nemohlo a neumožnilo by efektivní provoz ani naplnění funkce, kterou ZUR v daném území požadují.

Proto je i pro případ sociální funkce nezbytné, aby byl akceptován výškový regulativ **8 NP**, který jedinečně umožňuje vznik kapacitně odpovídajícího zařízení, reálně schopného posílit občanskou vybavenost lokality v rozsahu předpokládaném ZUR.

**Odůvodnění námítky ad 4) – Odůvodnění námítky – nesoulad s § 53 SZ písmena b) a d)**Námítka se týká **nesouladu s cíli a úkoly územního plánování**, zejména s ochranou architektonických a urbanistických hodnot v území a s požadavky zvláštních právních předpisů (§ 53 SZ pís. b) a d)).

**1. Cílový charakter lokality a bytová funkce (primární požadavek)**V krycím listu Metropolitního plánu, část „Cílový charakter lokality“, se uvádí:

„Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Práčská se strukturou modernistickou.“

Zpracovatel použil slovo „dotvořit“, které vlastníci chápou jako možnost doplnit **nezastavěné části a dokončit urbanistickou strukturu** lokality. Vlastníci požadují **umožnění bytové funkce** na pozemku parc. č. 2078/404 k.ú. Záběhlce:

- Bytová zástavba **navazuje na okolní modernistickou strukturu sídliště**, respektuje urbanistické hodnoty a **naplňuje princip proporcionality zásahu do vlastnického práva**.
- Nová bytová výstavba **umožňuje doplnění veřejné vybavenosti a komunitních prvků** (např. společenské místnosti, kanceláře, recepce, služby), čímž se naplňují cíle ZUR a Metropolitního plánu.
- Přiměřená **výška objektu 8 NP** odpovídá urbanistickému charakteru lokality a zajišťuje **ekonomickou realizovatelnost stavby**.

## 2. Sekundární (alternativní) požadavek – sociální funkceV

případě, že primární požadavek na bytovou funkci nebude realizován, vlastníci akceptují **sekundární využití pozemku pro sociální účely**:

- Pozemek je ve stávajícím územním plánu zařazen do areálu veřejné vybavenosti (VV), součástí je historická budova školy, školka a dům s pečovatelskou službou.
- Sociální funkce **respektuje urbanistický charakter okolí**, doplňuje nedostatečnou sociální infrastrukturu a naplňuje zásady **Cílového charakteru lokality**.
- Stavba pro sociální účely, s přiměřenou výškou a kapacitou, umožňuje **efektivní využití pozemku** a komunitní využití prostor, čímž naplňuje záměr zvýšení kvality života obyvatel sídliště.

## 3. Odůvodnění dle § 53 SZ písmeno d) a potřeba doplnění

**veřejné vybavenosti** Podměty městské části Praha 11 (část II.A.1.3.2.) upozorňují, že **modernistická sídliště často postrádají dokončenou strukturu občanské vybavenosti**. Doporučuje se vznik městských nebo lokálních center, která kumulují občanskou vybavenost, veřejný prostor, služby, kulturu a společenské vyžití.

Analýzy sídlišť potvrzují, že **chybějící komunitní centra a veřejný prostor výrazně snižují kvalitu života obyvatel**. Umístění nových budov pro veřejnou vybavenost je žádoucí, pokud **napomáhá zvýšit kvalitu života obyvatel sídliště**, což je slučitelné s naším návrhem.

Podpora **bytové nebo sociální zástavby** přímo reaguje na potřebu doplnění občanské vybavenosti a komunitních prvků, naplňuje cíle



ZUR a Metropolitního plánu a zajišťuje **urbanistickou a architektonickou hodnotu lokality**.

**Shrnutí· Primární cíl:** doplnění **bytové funkce**, dotvoření obytné lokality, naplnění cílového charakteru sídliště.

· **Sekundární cíl:** umožnění **sociální funkce**, pokud bytová není možná, s ohledem na potřeby veřejné vybavenosti a komunitního života.

· **Výškový regulativ a rozsah objektu** musí být přiměřený charakteru okolí, aby byla zachována urbanistická a architektonická kvalita lokality.

· Návrh je v souladu s § 53 SZ písm. b) a d), cíli ZUR a potřebou doplnění nedostatečné občanské vybavenosti na sídlišti.

**Odůvodnění námítky – ad 6) Porušení § 3 a § 50 odst. 3 správního řádu**Podle § 3 správního řádu je správní orgán povinen postupovat tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, v rozsahu nezbytném k zajištění úkonu v souladu s principy **legality, zákazu zneužití pravomoci, správní úvahy, proporcionality, ochrany dobré víry, veřejného zájmu, nestranného přístupu a legitimního očekávání**.

Podle § 50 odst. 3 správního řádu má správní orgán povinnost zjistit všechny okolnosti rozhodné pro ochranu veřejného zájmu, a to i bez návrhu, a to jak ve prospěch, tak v neprospěch účastníka řízení.

**Zjištění stavu věci nebylo řádně provedeno**Majitel pozemků poukazuje na to, že pořizovatel Metropolitního plánu **nezjistil řádně stav věci**, zejména:

1. **Bytové potřeby lokality** – nebyla posouzena potřeba doplnění **bytové funkce** v rámci cílového charakteru Sídlíště Práčská. Primární požadavek vlastníků na **bytovou výstavbu** nebyl dostatečně zvážen v návaznosti na urbanistickou strukturu lokality, princip proporcionality a ekonomickou realizovatelnost zástavby.

2. **Rozšíření sociálních služeb** – nebyla adekvátně posouzena potřeba **sociální infrastruktury**, ani možnosti umístění Domu dětí a mládeže či Domu s pečovatelskou službou v okolí Zahradního města. Sekundární požadavek vlastníků na **sociální funkci** nebyl řádně zvážen.

3. **Varianty umístění zástavby** – pořizovatel **neprověřil různé varianty** umístění zástavby, které by mohly zohlednit **bytovou i sociální funkci**, ani nekonzultoval návrh s vlastníky pozemku a Městskou částí Praha 10.

**Dopad nedostatečného zjištění stavu věci**· Nepřesné nebo neúplné zjištění stavu věci **ohrožuje princip proporcionality a legitimního očekávání vlastníků**.

· Bez adekvátního posouzení **bytové a sociální funkce** nemůže správní orgán zajistit ochranu veřejného zájmu ve smyslu **kvality života obyvatel sídliště**, rozvoje komunitních center a doplnění občanské vybavenosti.

· Nedostatečné zjištění **znemožňuje realizovat optimální urbanistické a architektonické řešení**, které respektuje cílový charakter lokality a zásady ZUR.

**Závěr** Správní orgán tímto **porušil § 3 a § 50 odst. 3 správního řádu**, protože nezajistil úplné a objektivní zjištění stavu věci a možnost realizace **primární (bytové) a sekundární (sociální) funkce** na pozemku parc. č. 2078/404 k.ú. Záběhlíce, čímž nebyl plně zohledněn veřejný zájem a urbanistické principy lokality.

**Odůvodnění námítky – ad 7) Rozporné informace k Metropolitnímu plánu Prahy (MPP)** Veřejnost byla v průběhu projednávání MPP vystavena **rozporným informacím** ohledně zpracování variantního řešení.

1. **První odůvodnění** uvádí, že MPP byl zpracován ve variantách, avšak **žádné varianty nebyly zpřístupněny veřejnosti**. Text zprávy MPP uvádí:

„Projektant během zpracování návrhu Metropolitního plánu nedospěl k jednoznačnému závěru, jak předložit Metropolitní plán invariantně v souladu se Zásadami územního rozvoje Hl. m. Prahy a současně s upraveným návrhem Zprávy o uplatňování ZÚR Hl. m. Prahy... Návrh MPP předložený ve dvou variantách je v souladu se zadáním, neboť nebylo možné nalézt jednoznačné optimální řešení...“

2. **Druhé odůvodnění** popírá potřebu variant a tvrdí, že „Tato nezbytnost se v průběhu zpracování návrhu Metropolitního plánu neprokázala, a proto variantní řešení nejsou zpracována.“

**Nesrovnalosti a jejich význam**· Rozpor mezi tvrzením, že **MPP byl zpracován ve variantách**, a tvrzením, že **variantní řešení nebyla zpracována**, vede k právní a faktické nejistotě.

· Způsob vyjadřování pořizovatele (magistrátu hl. m. Prahy) **zásadně ovlivňuje soukromé vlastnictví**, když dochází k převodu pozemků ze stavebních na nestavební a zároveň se sousední pozemky hl. m. Prahy zahrnují do stavebního bloku.

Tento postup **vážně zvyšuje význam variantního řešení**, aby byla zohledněna:

· **Primární bytová funkce** – optimalizace využití pozemku pro bytovou výstavbu v souladu s cílovým charakterem lokality.

· **Sekundární sociální funkce** – možnost zachování nebo rozšíření kapacit sociálních služeb a komunitní vybavenosti.

**Závěr**Vzhledem k zásadnímu vlivu MPP na **soukromé vlastnictví i veřejný zájem**, vzniká **opodstatněný důvod pro variantní řešení**, které by umožnilo:

· posoudit dopady na urbanistickou strukturu a cílový charakter Sídliště Práčská,

· zajistit rovnováhu mezi bytovou a sociální funkcí,

· umožnit transparentní a konzistentní rozhodnutí s ohledem na principy legality, proporcionality a ochrany veřejného zájmu.

Současné rozporné informace a nedostatečné odůvodnění pořizovatele **neumožňují objektivně zhodnotit optimální řešení pro lokalitu**.

#### **Odůvodnění námítky ad 8) nerespektování územně analytických podkladů**

MPP soukromé pozemky určené k výstavbě ve velké míře ponechává jako stavební bloky, není důvod v našem případě postupovat jinak.

#### **Odůvodnění námítky ad 9) nerespektování Zadaní MPP (schválené usnesením zastupitelstva Hlavního města Prahy č. 31/6 ze dne 19.9.2013)**

##### *II. A. 3. 3. | Občanská vybavenost*

*Občanská vybavenost jako síť služeb bude navržena v rozsahu odpovídajícím navrhovanému rozvoji Prahy a vytvářejícím územní podmínky pro postupné zkvalitňování, **doplňování a rozšiřování** občanské vybavenosti nadmístního i **lokálního významu**, a to*

zejména v oblasti školství, sociálních a zdravotních služeb, vědy a výzkumu, kultury, rekreace (sport, různé formy pobytové i nepobytové rekreace a dalších volnočasových aktivit). Vzhledem k tomu, že kvalita a dostupnost občanské vybavenosti nedílně souvisí s kvalitou života, bude jejímu rozmístění v území věnována odpovídající pozornost. Plochy pro umístění občanské vybavenosti budou řešeny buď jako **samostatně vymezené lokality**, popř. dílčí plochy v lokalitách nebo jako popis v rámci návrhu způsobu využití lokalit. Plochy pro umístění občanské vybavenosti budou ve výkresové dokumentaci zobrazeny dle potřeby jako plochy, linie nebo body / značky. V odůvodněných případech budou vymezeny jako plochy územních rezerv, pokud využití těchto ploch bude vyžadovat podrobnější prověření. Základní občanské vybavení bude definováno a v Metropolitním plánu případně konkrétně lokalizováno na základě definičních vyplývajících z ÚAP hl. m. Prahy a upřesněného rozsahu požadovaných služeb.

Bude vhodné, aby pozemky které jsou v současném UP samostatně vymezeny pro stavby občanské vybavenosti, zůstali v tomto režimu a to i pozemek č.p. 2078/404 k.u Zaběhlce.

**Z výše uvedených důvodů žádáme, aby pozemek u parcel č. 2078/404 k. ú. Zaběhlce byl přeřazen do ploch Stavební bloky - stavební blok.**

**Pokud nebude vyhověno tomu požadavku, budeme žádat podle SZ**

### **§ 102 Náhrady za změnu v území**

(1) Vlastníkovi pozemku nebo stavby, jehož práva k pozemku nebo stavbě byla územním opatřením o stavební uzávěře omezena a byla mu tím způsobena majetková újma, náleží náhrada.

NYNÍ (2) Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Tato náhrada náleží též vlastníkovi pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající (dále jen „oprávněný“), pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma.

*DŘÍVE (2) Vlastníkovi pozemku, jehož určení k zastavění bylo zrušeno na základě změny územního plánu nebo regulačního plánu, anebo vydáním nového územního plánu nebo regulačního plánu nebo zrušením územního rozhodnutí podle § 94 odst. 3, náleží náhrada. Náhrada se stanoví ve výši rozdílu mezi cenou stavebního pozemku sjednanou v kupní smlouvě a cenou obvyklou zjištěnou posudkem znalce podle zvláštního právního předpisu 38) pozemku, který není určen k zastavění, v případě, že vlastník tohoto pozemku byl vlastníkem nebo jej nabyt v době platnosti územního plánu, regulačního plánu nebo územního rozhodnutí jako pozemek určený k zastavění. Náhrada vlastníkově pozemku nenáleží, jestliže k uvedené změně došlo na základě jeho návrhu. Osoba, která byla oprávněna realizovat regulační plán, který byl změněn nebo zrušen, nebo územní rozhodnutí, které bylo zrušeno, má nárok na náhradu skutečných nákladů vynaložených při uplatňování práv z regulačního plánu nebo územního rozhodnutí, a to ode dne nabytí jejich účinnosti do jejich změny nebo zrušení.*

*(5) Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území na základě písemné žádosti vlastníka obsahující prokázání majetkové újmy má obec nebo kraj, jejichž orgány vydaly územní opatření o stavební uzávěře, vydaly územně plánovací dokumentaci nebo její změnu, anebo zrušily územní rozhodnutí, územní souhlas nebo veřejnoprávní smlouvu nahrazující územní rozhodnutí. Nedojde-li k dohodě o výši náhrady, rozhodne o její výši soud.*

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem

výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

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

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

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

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

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

Námítka

**ID 3026007**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 610

Podatel | **AZUCHA s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZS86B

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7b6mwk49

Lokalita | 915

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Za Potokem

---

### Vyjádření

#### Námítka proti návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy

Podávám tímto námítku proti návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy, a to ve vztahu k pozemku v katastrálním území Záběhllice, parcelní číslo 657/2. Nesouhlasím s navrženým funkčním využitím této plochy jako „les“ a rovněž nesouhlasím s jejím zařazením do nezastavitelného území. Dále nesouhlasíme se zařazením plochy do „Metropolitního parku“

#### Specifikace námítky:

##### 1. Katastrální území Záběhllice, parcelní číslo 657/2

o Navrhuji přearadit uvedený pozemek z navrhované lokality **915 / Trojmezí** do lokality **223 / Staré Záběhllice**.

o Navrhuji zařazení pozemku do kategorie „**Stavební bloky, soukromá zahrada**“, která lépe odpovídá charakteru území i jeho dosavadnímu způsobu využívání.

o Námítka proti zařazení pozemku do „Nemovitá národní památka“

##### 2. Alternativní návrh

o Pokud při vyhodnocení námítky nedojde k zařazení pozemku do kategorie „**Stavební bloky, soukromá zahrada**“, žádám o jeho ponechání v plochách pro „**Zahrádkovou osadu**“, což je funkční využití nejvíce odpovídající současnému stavu dle platného územního plánu.



o Ve zcela krajním případě lze zvážit i zařazení do kategorie „**Zahradnictví a vinice**“.

### Odůvodnění

#### Odůvodnění námítky ad 1)

Pozemek se nenachází na lesním pozemku.

· Dle katastru nemovitostí je **způsob využití**: jiná plocha, **druh pozemku**: ostatní plocha.

· Navržené funkční využití „les“ neodpovídá skutečnému stavu ani evidenci katastru nemovitostí.

· **Rozhodující pro právní režim pozemku je evidence v katastru nemovitostí.**

Pokud je pozemek veden například jako „**jiná plocha, nejde o lesní pozemek**“ podle § 3 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích (lesní zákon).

· **navržené funkční využití**, ale **neznamená, že se automaticky mění právní stav** — ten se mění až následnými kroky (např. změna kultury, rozhodnutí orgánu státní správy lesů apod.).

Nedostatek odborného podkladuPodle § 50 odst. 4 stavebního zákona musí být návrh územního plánu **odůvodněn odbornými podklady**.

V odůvodnění **chybí lesnický nebo ekologický průzkum**, který by převod do plochy lesa podporoval, je návrh **procesně vadný**.

Pořizovatel nebral v úvahu územně analytické podklady

a)Územní systém ekologické stability - platné vymezení

b) Plán územního systému ekologické stability - oborový podklad

ani do jednoho není pozemek zařazen viz příloha

#### Odůvodnění námítky ad 2)

· **Pozemek je fakticky součástí zastavěného území**

Pozemek leží **bezprostředně na hranici současného zastavěného území**, která je podle návrhu územního plánu **určena nepřesně a nelogicky**.

Pozemek je dlouhodobě **využíván jako zahradnictví**, je **oplocen**, má **vlastní přístupovou a příjezdovou cestu** a je **připojitelný na veškeré inženýrské sítě**

Svým charakterem a využitím jednoznačně **spadá do území s urbanizovaným charakterem** a měl by být **součástí zastavěného území**.

· **Historické a faktické využití pozemku**

Pozemek byl **dlouhodobě a soustavně využíván pro zahradnickou a pěstitelskou činnost**, včetně drobných provozních staveb a zázemí.

Navrhovaná změna funkčního využití by **znemožnila pokračování této hospodářské činnosti**, která je v lokalitě tradiční a nijak neohrožuje okolí.

· **Nedostatek veřejného zájmu na změně**

Orgán pořizující územní plán **neprokázal žádný konkrétní veřejný zájem**, který by odůvodňoval vyřazení pozemku ze zastavěného území.

Pouhá snaha o „zazelenění mapy“ není dostatečným důvodem pro **zásah do ústavně chráněného vlastnického práva** (čl. 11 Listiny základních práv a svobod).

**Odůvodnění námítky ad 3)**

Sousední objekty jsou určenému k trvalému bydlení. (parc. č. 657/4).

**Nevhodnost přeměny na lesní pozemek vzhledem k okolní zástavbě –**

Pozemek přímo sousedí s objekty určenými k **trvalému bydlení**. Navržená funkce lesa je v tomto kontextu nevyhovující, neboť:

- zvyšuje riziko **stínění a snížení oslunění** obytných objektů,
- může způsobovat **zvýšenou vlhkost a zhoršení mikroklimatu** v obytném prostředí,
- představuje **potenciální ohrožení bezpečnosti** (pád stromů, zvýšené riziko požárů či rozšiřování náletové vegetace), toto upozornění vlastníci dostali od majitele sousední budovy
- a především **není v souladu s charakterem okolní zástavby**, která je převážně obytná s doplňkovou drobnou výrobou a zahradnictvím.

**Odůvodnění námítky ad 4)**

Návrh územního plánu hl. m. Prahy navrhuje převést část výše uvedených pozemků do ploch Les na nelesních pozemcích. Pokud jsou na pozemku stromy jedná se pouze o náletové dřeviny různého druhu. Pozemek je obhospodařovaný.

Plocha nenavazuje na lesní porosty, a z hlediska urbanistické koncepce ani krajinné návaznosti není důvod k jejímu zařazení jako lesa.

Lesní pozemky nijakou opodstatněnou výměru, takto malá lokalita nemůže sloužit jako les. Návrh lesní plochy je 0,4 ha (4 000 m<sup>2</sup>) a to za situace, že je zde nyní příprava na zahrádkářskou kolonii.

**Právní definice lesa v České republice. Podle § 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích (lesní zákon):**

**Lesem** se rozumí **soubor lesních pozemků** a porostů dřevin, které jsou **určeny k plnění funkcí lesa**, a dále **příslušející objekty a zařízení** potřebná k hospodaření v lese.

Minimální výměra lesa pro některé účely je 3 ha, například pro zavedení lesní hospodářské osnovy (LHO) nebo pro lokální biocentra v rámci ekologické sítě (ÚSES). Co se týče honitby, minimální výměra je 500 ha, pro niž může vlastník žádat o uznání vlastní honitby.

Minimální výměra lesa pro specifické účely

· **Lesní hospodářská osnova (LHO):**

Pro lesy menší než 50 ha se zpracovává LHO, která se stává závaznou pro vlastníky lesů s výměrou nad 3 ha, pokud ji převezmou.

· **Lokální biocentra a biokoridory:**

V rámci ekologické sítě (ÚSES) má lokální biocentrum lesního typu minimální velikost 3 ha a lokální biokoridor lesního typu minimální šířku 15 m.

Ze zákona nelze takto malou výměru za les ani požadovat protože nemůže ani plnit žádnou funkci lesa.

**Odůvodnění námítky ad 5)**

Pozemek byl navrácen v restituci jako náhradní pozemek za vyvlastněný pozemek na stavbu rodinného domu.

Tento restituční titul je klíčový – cílem náhradního vydání bylo **obnovit vlastnické právo v obdobné kvalitě a účelu**, jaký měl původní majetek.

Pokud by nyní územní plán pozemek přeřadil do nezastavitelného území, **popřel by tím smysl restituce a znehodnotil by její účel**, čímž by došlo k **nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka**.

Takové jednání by bylo v rozporu s principy **spravedlivé náhrady a ochrany nabytých práv** vyplývajících z čl. 11 Listiny základních práv a svobod.

#### Odůvodnění námítky ad 6)

Uzemní plán z roku 1971 dále pak 1975 řadí pozemek mezi sportovní a rekreační plochy, pozemek nebyl vnímán jako les.

#### Odůvodnění námítky ad 7)

Jedním z deklarovaných cílů plánu je **podpora polyfunkčního městského prostředí a udržení hospodářských aktivit**, které přispívají k lokální soběstačnosti. Změna na plochu lesa je s tímto cílem v rozporu.

Důkazní návrhy: Kopie rozhodnutí o restituci nebo smlouvy o vydání náhradního pozemku

- Fotodokumentace současného využití
- Katastrální mapa a ortofotomapa
- Doklady o hospodářské činnosti (např. živnostenské oprávnění, účty, faktury)

#### Odůvodnění námítky ad 8) Změna funkčního využití oproti stávajícímu územnímu plánu

Předmětná plocha byla dle dosud platného územního plánu zařazena do funkční oblasti **PZA – zahradnictví**, jejímž hlavním využitím je **zahradnictví** a s tím související stavby a činnosti. I v roce 2009 byl v konceptu pozemek zařazen do ZP. V aktuálně zveřejněném návrhu Metropolitního plánu došlo bez uvedení věcných důvodů k přeřazení části této plochy do kategorie **nestavebních ploch**, čímž je neodůvodněně omezen rozvojový potenciál daného území.

Je nezbytné, aby dotčená plocha měla **minimálně stejné funkční využití**, jako ve stávající územně plánovací dokumentaci, případně aby případná změna byla řádně a přezkoumatelně odůvodněna.

Podle **§ 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona** je pořizovatel povinen řádně odůvodnit každou změnu oproti platné územně plánovací dokumentaci. Z předloženého návrhu Metropolitního plánu však nevyplývá, z jakých důvodů byla konkrétní parcela přeřazena do nestavební funkce. Takový postup je v rozporu s požadavkem zákona na **řádné, transparentní a přezkoumatelné odůvodnění**.

Judikatura **Nejvyššího správního soudu** (např. rozsudek č. j. **2 Ao 2/2010**, Obec Dobřejovice) opakovaně konstatuje, že územní plán musí být založen na racionálním, odborně podloženém a přezkoumatelném odůvodnění každé významné změny využití území. Současně je nutno respektovat princip kontinuity a **legitimního očekávání vlastníků pozemků**. Pokud byl předmětný pozemek podle dosavadní územně plánovací dokumentace veden jako částečně zastavitelný (např. stavby pro zahradnictví, služební byty či jiné související objekty), vzniká vlastníkově legitimní očekávání zachování tohoto statusu, nedojde-li k novým objektivním okolnostem odůvodňujícím změnu.

NSS (např. č. j. **1 Ao 6/2010**, **4 As 196/2013**) rovněž zdůrazňuje, že změna využití území bez identifikace nových objektivních skutečností může být považována za **arbitrární (libovolnou)**, a tedy nezákonnou. K takové situaci dochází i v tomto případě, neboť návrh Metropolitního plánu neobsahuje žádné věcné ani odborné zdůvodnění pro navržené přearažení pozemku do nestavební funkce.

Z těchto důvodů žádám o přehodnocení funkčního zařazení pozemku a o zachování přinejmenším stejné úrovně využitelnosti, jaká vyplývá ze stávající územně plánovací dokumentace.

#### **Odůvodnění námítky ad 9) Námítka proti zařazení pozemku do „Nemovitá národní památka“**

**a) Pozemek nemá památkové hodnoty**· Není na něm žádný kulturně–historicky významný prvek.

· Není součástí souboru, který by měl celistvou hodnotu.

· Pozemek je běžný, bez dochovaných archeologických či architektonických hodnot. Od areálu zámku ho odděluje zahradnictví

**b) Neodpovídá definici podle zákona**· Zákon o státní památkové péči vyžaduje mimořádně vysokou hodnotu pro prohlášení za NKP.

**c) Historické tvrzení úřadu je nepřesné**· Pokud orgán tvrdí, že se zde nacházel významný objekt nebo událost, můžete doložit opak (staré mapy, archivní doklady, odborné posudky). Příkladáme mapu památkové péče ze které objekty jsou památkově chráněné a i to že naše zahrada není památkově chráněná.

**d) Prohlášení by znemožnilo či zásadně omezilo užívání pozemku**· Plánovaná výstavba chatek, zemědělské využití.

**e) Nepřiměřený zásah do vlastnického práva:** Zásah je příliš rozsáhlý vzhledem k spornému památkovému významu.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požizovatel prověřil požadavek na přeřazení pozemku parc. č. 657/2 v k. ú. Záběhlce do zastavitelného území a dospěl přitom k závěru, že tomuto požadavku nelze vyhovět. Metropolitní plán vymezuje předmětný pozemek jako plochu otevřené krajiny – les na nelesních pozemcích, kdy MPP tento regulativ používá pro plochy lesních dřevin, které vytvářejí lesní prostředí, avšak z hlediska evidence v katastru nemovitostí k datu 28. 2. 2023 nejsou součástí lesních pozemků. Toto zařazení předmětného pozemku odpovídá jeho faktickému stavu i současnému využití, kdy dle letecké mapy katastru nemovitostí se na něm nachází náletové dřeviny, jak ostatně sám přiznává sám podatel.

Zařazení do nezastavitelného území odpovídá koncepci MPP, která směřuje k ochraně a rozvoji otevřené krajiny a k omezení dalšího rozrůstání města do těchto ploch. Požadované přeřazení do zastavitelného území by bylo v rozporu s touto koncepcí i s veřejným zájmem na ochraně krajinných a rekreačních hodnot území.

Požadavek na rozdělení pozemku do různých typů stavebních bloků nebyl shledán důvodným. Pozemek se nachází mimo zastavěné území a netvoří součást stabilizované ani rozvojové urbanistické struktury. Jeho zařazení do stavebních bloků by znamenalo nepřiměřené rozšíření zastavitelného území do volné krajiny, což je v rozporu se základními principy MPP.

Ani požadavku na ponechání plochy pro zahradnictví nelze vyhovět. Dle ÚP SÚ je sice pozemek zařazen do funkční plochy PZA, nicméně z provedeního šetření vyplynulo, že pozemek nebyl fakticky jako zahradnictví využíván a jeho současný stav – pokrytí náletovými dřevinami tomu neodpovídá. MPP proto oprávněně reflektuje aktuální stav v území a stanovuje tomu odpovídající regulaci. Metropolitní plán však v lokalitě 915 / Trojmezí umožňuje určité zemědělské využití. V krycím listu (KLZ) je výslovně uvedeno, že zemědělské využití plochy (tj. produkční) je umožněno, byť má být realizováno v méně intenzivních formách, zejména s preferencí travnatých ploch a ovocných sadů.

Požadavek na připojení k zahrádkářské osadě nebyl shledán důvodným, neboť by rovněž znamenal změnu charakteru území a jeho urbanizaci. MPP sleduje zachování nezastavitelných ploch

a posílení jejich ekologické a rekreační funkce, nikoli jejich další fragmentaci a postupnou transformaci na zastavitelné plochy.

Argument, že pozemek je oplocený, má přístup a možnost napojení na inženýrské sítě, není z hlediska územního plánování rozhodující. Tyto skutečnosti samy o sobě nezakládají důvod pro jeho zařazení mezi zastavitelné plochy, stejně jako jej nezakládá existence okolní zástavby. Územní plánování musí vyvažovat soukromé zájmy vlastníků s veřejným zájmem, přičemž v tomto případě převažuje zájem na zachování pozemku v nezastavitelné rekreační lokalitě.

Legitimní očekávání pak v žádném případě nelze dovodit ani z uváděných historických územních plánů z roku 1971 a 1975 ani ze skutečnosti, že pozemek byl vydán v restituci. Územní plán je nástrojem, který se v čase vyvíjí, a jeho aktuální podoba vychází ze současných potřeb a koncepce rozvoje města.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdňení práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území.

Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Soulad návrhu MPP s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR HMP) je podrobně odůvodněn v kapitole 2 textové části odůvodnění. Pro opakované veřejné projednání byl text příslušné kapitoly rozšířen vzhledem k účinnosti Aktualizace č. 5, resp. ve znění všech účinných aktualizací a změn (č. 10 , 13 a 15). Dále podrobněji viz příloha P.169 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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



a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

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

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

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře

a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány. Náležitosti návrhu MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení § 43 odst. 6 stavebního zákona). Základní obsahové náležitosti vymezuje § 43 stavebního zákona. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 3 a 4 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb. ve spojení s její přílohou č. 7. Návrh MPP z těchto požadavků plně vycházel. Dále podrobněji viz příloha P.165 kapitoly 15 textové části odůvodnění

Problematika nedostatečného odůvodnění byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Odůvodnění bylo mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním dopracováno, doplněno a aktualizováno. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Budou však dále provedeny další dílčí úpravy a dopracování odůvodnění v těch pasážích, kde je nutná aktualizace a kde bylo ev. shledáno, že by pro jednoznačnost a vyšší vypovídací hodnotu textu bylo vhodné odůvodnění rozšířit. Bude provedena celková revize a cíelace odůvodnění návrhu MPP mezi opakovaným veřejným projednáním a vydáním.

Námítka

**ID 3027096**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 610

Podatel | **AZUCHA s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHN9Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | c5wxdqvt

Lokalita | 771, 154

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Slatiny u spojky

---

### Vyjádření

**Podávám námitku proti návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy, který se týká níže uvedeného území.**

**Nesouhlasím s navrženým funkčním využitím plochy les na lesních pozemcích a zařazením do „lokálního parku“**

**a) Primárním navrhujeme v katastrální území Záběhlice, číslo parcelní 2584/1 a 2583 přearadit pozemky do Transformační plochy 411/154/2263**

**b) V případě, že pořizovatel tomuto požadavku nevyhoví, uplatňujeme sekundární, alternativní požadavek, přearadit k dopravním stavbám do lokality 772 / Jižní spojka**

### Odůvodnění

Odůvodnění námítky ad 1) Lesní pozemky nijakou opodstatněnou výměru, takto malá lokalita nemůže sloužit jako les. Návrh lesní plochy je 1 ha (10 000m<sup>2</sup>)

**Právní definice lesa v České republice Podle § 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích (lesní zákon):**

**Lesem se rozumí soubor lesních pozemků a porostů dřevin, které jsou určeny k plnění funkcí lesa, a dále příslušející objekty a zařízení potřebná k hospodaření v lese.**

Minimální výměra lesa pro některé účely je 3 ha, například pro zavedení lesní hospodářské osnovy (LHO) nebo pro lokální biocentra

v rámci ekologické sítě (ÚSES). Co se týče honitby, minimální výměra je 500 ha, pro niž může vlastník žádat o uznání vlastní honitby.

Minimální výměra lesa pro specifické účely

· **Lesní hospodářská osnova (LHO):**

Pro lesy menší než 50 ha se zpracovává LHO, která se stává závaznou pro vlastníky lesů s výměrou nad 3 ha, pokud ji převezmou.

· **Lokální biocentra a biokoridory:**

V rámci ekologické sítě (ÚSES) má lokální biocentrum lesního typu minimální velikost 3 ha a lokální biokoridor lesního typu minimální šířku 15 m.

Jelikož je tato lokalita blízko dopravních tepen je nebezpečné aby se zde zdržovali zvířata.

Ze zákona nelze takto malou výměru za les ani požadovat protože nemůže ani plnit žádnou funkci lesa.

Odůvodnění námítky Ad 2) Pozemek leží na hranici zastavěného území

Pozemky se přímo dotýkají hranice současně zastavěného území, a proto je jejich zařazení do plochy lesa neodůvodněné a v rozporu s charakterem okolního území.

Odůvodnění námítky Ad 3) Kolize s ochranným pásmem lesa

V bezprostředním okolí se nacházejí:

obytné objekty v ulici Nad Elektrárnou (cca 20 m),

železniční trať (cca 1 m).

Standardní ochranné pásmo lesa činí 50 metrů od hranice lesního porostu. V tomto pásmu je omezeno umístování staveb, vedení a jiných zařízení. Návrh plochy lesa je proto v přímém rozporu s realitou okolní zástavby.

Odůvodnění námítky ad Ad 4) Návrh funkčního využití les vychází pouze z náletových dřevin

Návrh Metropolitního plánu přeřazuje pozemky do plochy Les pouze na základě aktuálního výskytu náletové zeleně, která nevykazuje

parametry lesa. Jedná se o sekundární porost bez trvalé hospodářské či ekologické funkce.

Odůvodnění námítky ad Ad 5) Stavební vhodnost a dostupnost inženýrských sítí

Pozemek je vhodný k zástavbě mimo jiné díky snadnému napojení na inženýrské sítě z ulice Nad Elektrárnou. Zařazení do plochy Les neodůvodněně blokuje reálný vývoj území.

Odůvodnění námítky Ad 6) Možnosti odclonění Jižní spojky

Pokud je záměrem pořizovatele odclonění dopravní infrastruktury (Jižní spojky), existují dvě vhodné alternativy:

umístění vysoké nerušící výroby,

izolační zeleň.

Metropolitní plán však nepracuje s kategorií „izolační zeleň“, což je z urbanistického hlediska závažný nedostatek, zejména u rozsáhlých dopravních staveb.

Odůvodnění námítky ad 7) stávající stavby na pozemku

A dále pozemek v katastrálním území Záběhlce, číslo parcelní 2585/6, majitel pronajímá za účelem provozování stávajících **dočasných staveb pro reklamu**. Pronájem těchto pozemků přináší vlastníku nemovitostí pravidelný a stabilní příjem, o který by nerad přišel v důsledku legislativních změn či nejednoznačného výkladu Metropolitního plánu. Stávající dočasné stavby byly povoleny v souladu s tehdy platnou legislativou a představují legitimní, právně chráněné užívání území, které nesmí být zpětně zpochybněno pouze proto, že nový územní plán neřeší jasná pravidla pro prodloužování jejich doby trvání.

Ze současného znění Metropolitního plánu není zřejmé, zda bude možné nájemci vydat závazné stanovisko k prodloužení doby trvání stávajících dočasných staveb pro reklamu. Tato právní nejistota je pro vlastníky i nájemce zcela zásadní, protože neexistence jasně stanovených podmínek vytváří riziko, že jednotlivé orgány budou postupovat rozdílně, a výsledkem bude nerovný, nepředvídatelný a nespravedlivý proces posuzování žádostí.

Proto požadují, aby Metropolitní plán – v zájmu zachování právní kontinuity, ochrany nabytých práv a ochrany legitimních očekávání – jednoznačně stanovil, že u již realizovaných dočasných staveb umožňuje prodloužení doby jejich trvání za podmínky, že budou splňovat požadavky stanovené nařízením č. 10/2016 Sb. hl. m.

Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (Pražské stavební předpisy), (dále jen „PSP“). Tyto předpisy tvoří závazný technický standard a Metropolitní plán se na ně ve svém textu opakovaně odvolává jako na podklad pro posuzování umístování staveb.

Vzhledem k tomu, že prodloužení doby trvání stávajících dočasných staveb nevyvolává žádné nové nároky na danou lokalitu, a to jak z hlediska dopravní či technické infrastruktury, tak z hlediska dopadu na životní prostředí či na charakter území, nedochází k jejímu zatížení další výstavbou. Jedná se skutečně pouze o formální úkon spočívající v prodloužení doby legálně existující stavby. Z tohoto důvodu považují za nezbytné, aby se Metropolitní plán jasně vymezil a stanovil konkrétní podmínky, za jakých bude možné dobu trvání prodloužit.

Současné znění návrhu Metropolitního plánu navazuje a v mnoha ustanoveních odkazuje na PSP, se kterými společně utváří kompaktní, provázaný systém pravidel pro umístování staveb. Z tohoto důvodu je logické, aby i otázky dočasných staveb byly posuzovány podle PSP, pokud samotný Metropolitní plán nestanovuje jinak.

V souladu s výše uvedeným požadují, aby MPP jednoznačně stanovil, že u dočasných staveb může být prodloužena doba jejich trvání za podmínky splnění požadavků stanovených PSP a současně za předpokladu, že tyto stavby nejsou v dané lokalitě v MPP uvedeny jako nepřípustné. Aplikace uvedeného textu zajistí právní kontinuitu již existujících staveb, které splňují PSP a nejsou v daném území nepřípustné, a zároveň nastaví jednotný postup k posuzování těchto záměrů. To je mimořádně důležité, neboť ze současného znění Metropolitního plánu takový postup nevyplývá a mohl by vést k právní nejistotě a rozdílným rozhodnutím jednotlivých úřadů.

Navrhují doplnit následující formulaci:

„U jiných staveb dočasných, povolených před účinností Metropolitního plánu, může být povolena změna v užívání spočívající v prodloužení doby jejich trvání, pokud jsou v souladu s obecnými požadavky na využívání území a technickými požadavky na stavby a nejsou v dané lokalitě uvedeny jako nepřípustné.“

Odůvodnění námítky Ad 8) Pozemek je navržen jako vjezd z komunikace R1

Ve studii MČ Praha 10 je dotčený pozemek navržen jako vjezd do území z komunikace R1, což je v přímém rozporu s jeho zařazením

jako Les. Takové funkční využití by fakticky znemožnilo dopravní obslužnost území. Viz obr příloha

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

Podatelem navrhovaná změna funkčního využití pozemku by znamenala jeho odnětí z PUPFL, neboť se jedná o lesní pozemek. MPP se obsáhle věnuje otázce vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa, a to zejména v kap. 14.2. odůvodnění. Naproti tomu podatel neuvedl přesvědčivé a zásadní argumenty, na základě nichž by bylo možné pozemek z PUPFL odejmout a změnit jeho funkční využití. Takový postup by proto byl v rozporu s § 14 odst. 1 lesního zákona, neboť vyjmutí pozemku z PUPFL by bylo v rozporu se zájmem na zachování lesa a právem na příznivé životní prostředí. Dále podrobněji viz příloha P.143 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3027108**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 610

Podatel | **AZUCHA s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHMRN

Identifikátor podání Portálu Pražana | c9n8es57

Lokalita | 818

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Dolínecká u R1

---

**Vyjádření****NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M.****PRAHY**Dotčené území:Hlavní město Praha – katastrální území  
**Strašnice,**parcela č. **4318/1**Podávám námítku proti návrhu **Metropolitního plánu hlavního města Prahy**, která se týká výše uvedeného území.

a) Nesouhlasíme s navrženým **funkčním využitím plochy „zahrádkářská osada“**, které neodpovídá skutečnému stavu. Navrhuji, aby pozemek **parc. č. 4318/1, k. ú. Strašnice**, byl **přeřazen do navazující plochy 411/079/2634** (případně vymezen jako „**stavební blok – stávající stavba**“), čímž by byla respektována **existující zástavba a skutečný stav území.**

b) **Nesouhlasím s návrhem Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury č. 910-630/-/125 – Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice – Běchovice. A to zejména s rozšířením na dotčený pozemek.**

**Odůvodnění**

**Odůvodnění námítky ad 1)****Odůvodnění námítky – funkční využití pozemku parc. č. 4318/1 v k. ú. Strašnice**Navržené funkční využití plochy jako „zahrádkářská osada“ neodpovídá skutečnému stavu ani charakteru území. Pozemek parc. č. 4318/1 v katastrálním území Strašnice přímo navazuje na zastavěné území v Dolínecké ulici a z urbanistického hlediska tvoří jeho přirozenou součást. V ploše se nachází **existující stavba parkoviště**, což je zřejmé z aktuálních

ortofotomap i dalších dostupných podkladů, které lze doložit při doplnění námítky.

Zařazení pozemku do funkční plochy „zahrádkářská osada“ je tedy v rozporu se **skutečným využitím lokality**, nenavazuje na charakter přilehlé zástavby a neodpovídá ani stávajícím vazbám na dopravní a technickou infrastrukturu. Ponechání navrženého funkčního využití by mohlo vést k **nesouladu mezi reálným stavem a plánovanou regulací**, což je v rozporu se zásadami správného a přiměřeného plánování území.

Z výše uvedených důvodů požadujeme, aby byl pozemek parc. č. 4318/1 přeřazen do navazující plochy **411/079/2634**, případně aby byl vymezen jako „**stavební blok – stávající stavba**“, což by odpovídalo skutečnému stavu v území i logickému urbanistickému uspořádání dané lokality.

Na pozemku jsou základní sítě vodovod, kanalizace, elektro.

**Odůvodnění námítky ad 2)· Nesouhlasím s velikostí (rozvířením) návrhu Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury č. 910-630/-125 – Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice – Běchovice.**

Tato stavba je v návrhu plánu vymezena v blízkosti dotčeného území a její realizace by měla zásadní negativní dopady na kvalitu života obyvatel, životní prostředí a dopravní obslužnost v oblasti Strašnic. Záměr není v dostatečné míře koordinován s okolní zástavbou ani s plánovanými rozvojovými záměry městské části. Dále nebyly dostatečně zhodnoceny možné varianty vedení trasy mimo hustě obydlená území a chybí podklady pro vyhodnocení hlukové, vibrační a emisní zátěže. Minimálně není žádoucí tyto koridory rozšiřovat. **V současné územní plánu železnice nezasahuje viz obr v příloze**

Uvědomujeme si, že obsah vlastnického práva může být omezen, avšak pouze:

- se souhlasem vlastníka,
- nebo na základě zákona, a to **pouze ve veřejném zájmu**, nelze-li účelu dosáhnout jinak, a **vždy za náhradu**.

**Stavební zákon (Zákon č. 183/2006 Sb.)**

- § 102 („Náhrada za změnu v území“): pokud vlastník v důsledku změny územního plánu utrpí majetkovou újmu, náleží mu náhrada.

- Pozemek je **funkčně a fyzicky součástí** již zastavěného území v Dolínecké ulici. Grafická část nezohledňuje, že Jižní spojka je v tomto územní mnoho metrů nad zemí a celistvost územní nenarušuje
- Na pozemku se **nenachází zahrádkářská osada**, nýbrž **zpevněná plocha využívaná jako parkoviště**.
- Zařazení do kategorie „zahrádkářská osada“ by **omezilo možnosti řádného využívání území** a bylo by v rozporu s cíli územního plánování, zejména se zásadou zachování kontinuity urbanistické struktury.
- Navržená změna **nepředstavuje nárůst zastavitelnosti** ani zásah do veřejného prostoru, pouze uvádí regulaci do souladu se skutečností.

**Závěr:** Žádám, aby pořizovatel Metropolitního plánu hl. m. Prahy tuto námitku **plně akceptoval** a upravil návrh plánu v souladu s výše uvedeným požadavkem.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo pouze vymezení významné cyklotrasy (návrh), tj. nikoliv úprava hranice zastavitelného území, změna využití či vedení veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury č. 910-630/-/125 – Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice – Běchovice, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

**ID 3027231**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 610

Podatel | **AZUCHA s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT5LG

Identifikátor podání Portálu Pražana | csm6uzsi

Lokalita | 185

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Podatel

---

**Vyjádření****NÁMITKA proti návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy****Dotčené území:**Katastrální území **Chodov**, parcela č. **3486****Předmět námítky**

a) Podávám námitku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy v části, která se týká části výše uvedené parcely.

Nesouhlasím s navrženým funkčním využitím plochy jako „parkové sportoviště“ v části parcely.

b) Námítka proti stanovenému Zz: 25 % (Z z je koeficient základního zastavění budovami )Navrhujeme upravit regulativ **Zz** z 25 % na **40 %**.

**c) Zrušit nadzemní vedení ZVN a VVN** v této lokalitě a umožnit jejich technické řešení (přeložka, kabelizace).

**III. Návrh na úpravu Metropolitního plánu<sup>1</sup>. Ponechat** parcelu č. **3486** v k. ú. **Chodov** v původní zastavitelné a rozvojové ploše **415/185/4018**.

**2. Zrušit nadzemní vedení ZVN a VVN** v této lokalitě a umožnit jejich technické řešení (přeložka, kabelizace).

3. **Vypustit funkční určení „parkové sportoviště“** a umožnit rozvoj území pro obytné či smíšené využití v návaznosti na okolní strukturu zástavby.

4. Navrhujeme upravit regulativ **Zz** z 25 % na **40 %**.

### Odůvodnění

III. Odůvodnění námítky **Ad 1 – Neodůvodněná změna funkčního využití oproti předchozí verzi návrhu** V předchozí verzi Metropolitního plánu byla celá parcela č. 3486 zařazena do zastavitelné a rozvojové plochy 415/185/4018. Ve zveřejněném návrhu však byla bez uvedení věcných důvodů část území přearována do nestavební plochy s charakteristikou „park“.

Tento postup **není odůvodněn** v souladu s požadavky § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona, který ukládá povinnost **řádně zdůvodnit každou změnu** oproti předchozímu návrhu.

Judikatura Nejvyššího správního soudu (např. **2 Ao 2/2010 – Dobřejovice, 1 Ao 6/2010, 4 As 196/2013**) požaduje, aby územní plán:

- byl odůvodněn odborně, racionálně a přezkoumatelně,
- respektoval princip **kontinuity**,
- nenarušoval **legitimní očekávání vlastníků**, pokud nedošlo k novým objektivním skutečnostem.

Nebyly identifikovány žádné nové okolnosti, které by odůvodnily zásadní změnu funkčního určení. Taková změna je proto **arbitrární** a v rozporu s požadavky na zákonné odůvodnění.

### **Ad 2 – Možnosti jiného technického řešení vedení ZVN/VVN**

Nadzemní vedení ZVN a VVN není trvalý ani nepřekonatelný technický limit. Je možné jej technicky nahradit:

1. **Přeložením** mimo zastavitelné plochy (např. směrem k nezastavitelnému území Trojmezí).
2. **Kabelizací**, která zruší nadzemní překážku i ochranné pásmo.
3. **Kombinovanými variantami** či etapizací.

Navrhuji proto:

- provést **variantní technické posouzení** (přeložka / kabelizace / kombinace),
- Požadujeme provedení **variantního posouzení** (přeložka / kabelizace / kombinace) a **etapizace rozvoje území** s vazbou na odstranění nebo přesun vedení.
- **přehodnotit a zúžit ochranné pásmo**, zejména když samotný návrh MPP počítá se zrušením jedné z tras vedení.
- Nadzemní vedení ZVN a VVN není trvalou překážkou pro zastavění parcely.

Tím je naplněn požadavek proporcionality (§ 18 a § 19 stavebního zákona) a přiměřeného zásahu do vlastnických práv.

**Ad 3 –** Vypustit funkční určení „parkové sportoviště“ a umožnit rozvoj území pro obytné či smíšené využití v návaznosti na okolní strukturu zástavby. Zařazení části parcely do plochy rekreačního charakteru (parková sportoviště):

- **neodpovídá reálnému ani potenciálnímu charakteru území,**
- vychází pouze z **přechodného technického omezení** (nadzemní vedení),
- **neexistuje urbanistické ani věcné odůvodnění** pro změnu,
- **nepřiměřeně omezuje výkon vlastnického práva,**
- popírá logickou návaznost na okolní **městskou smíšenou a obytnou strukturu.**

Navržená funkce není v souladu s urbanistickým kontextem, ani s předchozí koncepcí MPP.

**Ad 4 – Zásah do ústavně zaručeného vlastnického práva**

Podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod a § 123 občanského zákoníku zahrnuje vlastnické právo:

1. **užívání věci,**
2. **braní plodů a užitků,**
3. **dispozici s věcí.**

Převedením většiny parcely do nestavební funkce by:

- vlastník **nemohl pozemek užívat** způsobem, který odpovídal stavu při jeho nabytí,
- byly **znehodnoceny investice** vložené do nemovitosti,
- stát či obec jednostranně **omezila využití** bez existence proporcionality a veřejného zájmu, kterého lze dosáhnout méně omezujícími prostředky.

Vlastník má povinnost pozemek udržovat (zásada „vlastnictví zavazuje“), avšak jeho právo nesmí být **fakticky znemožněno** nepodloženým omezením funkce území.

**Ad 5 – Úprava regulativu Zz na 40 %** Zvýšení Zz z 25 % na **40 %** je plně odůvodněno:

- odpovídá **charakteru okolní zástavby,**
- reflektuje **městskou smíšenou funkci,**
- **nezvyšuje nároky** na infrastrukturu,
- je **urbanisticky i hygienicky bezpečné,**
- neohrožuje modrozelenou infrastrukturu,
- představuje **přiměřený výkon vlastnického práva,** zatímco 25 % by bylo nepřiměřeně restriktivních.

#### IV. Závěr

Návrh Metropolitního plánu by měl respektovat princip kontinuity, urbanistické souvislosti, legitimní očekávání vlastníka a používat jen přiměřená omezení. Současné vymezení funkce pozemku a nastavení regulativů těmito zásadám neodpovídá.



**Žádám proto, aby pořizovatel návrh Metropolitního plánu upravil v souladu s návrhem uvedeným v části II. této námítky.**

---

### **Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Ad 1) Byla upravena metodika regulativů parametrických TR ploch. Daná parcela byla součástí rozvojové plochy již v rámci veřejného projednání. Nejedná se o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Na rámec kontinuity s ÚP SÚ (nezastavitelná plocha NL) je severní část pozemku součástí zastavitelné transformační plochy s obytným využitím.

Ad 2) Úprava vedení ZVN a VVN je možná v souladu se zněním čl. 131 odst. 6.

Ad 3) Na části daného pozemku není vymezeno parkové sportoviště ale městská parková plocha zahradní. Daná parcela byla součástí nezastavitelného území již v rámci veřejného projednání. Nejedná se o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Ad 4) Navržené kapacity plochy 414/185/5380 jsou adekvátní v rámci kontinuity s ÚP SÚ z hlediska nejbližších zastavitelných ploch (kód E). Podrobně je postup úpravy metodiky výpočtu míry využití území popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96.

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

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu

v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

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

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

Námítka

**ID 3027292**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 610

Podatel | **AZUCHA s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZS51L

Identifikátor podání Portálu Pražana | d37r4nzd

Lokalita | 369

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Skalky

---

### Vyjádření

#### **Podání námítky k návrhu Metropolitního plánu města Prahy (dále jen „MPP“)**

Namítáme navržené využití parcely č. 2527/10, k. ú. Záběhlíce, přiléhající k parku, a předkládáme následující návrhy v **pořadí priority**:

##### **a) Prioritně – výstavba rodinných domů**

· Navrhujeme, aby pozemek byl zařazen do kategorie „Rozvojová zastavitelná obytná plocha“.

##### **b) Alternativně – výstavba rodinných domů s podílem veřejných budov pro školství**

· Tento návrh je aktuální pouze v případě, že nebude možné plně realizovat variantu a).

· Může zahrnovat umístění mateřské školy či jiné veřejné vybavenosti.

##### **c) Ponechání stávajícího využití**

· Pouze pokud nebude možné vyhovět variantám a) ani b).

· Zachování současného využití dle platného územního plánu (ZMK/VV), což odpovídá v Metropolitním plánu kategorii „Občanská vybavenost“ označené bodem.

Namítáme také regulativy v grafické části návrhu MPP: u parcely č. 2527/10 požadujeme zrušení označení „místní park“ a „městská parková plocha zahradní“, včetně krycího listu 123/369/2305 Skalky – místní park.

#### **Současný stav:**

Pozemek přímo navazuje na vilkovou kolonii a polyfunkční bytovou zástavbu. Jedná se o rovinu s jižním svahem a výhledem do krajiny, ohraničenou částečně rozvolněnou zástavbou a komunikacemi. Lokalita je atraktivní a příjemná, součást většího územního celku Záběhlce.

#### **Odůvodnění**

**Odůvodnění námítky ad 1) Podle zákona č. 183/2006 Sb. musí pořizovatel návrhu územního plánu pracovat i s územními rezervami vymezenými v předchozí územně plánovací dokumentaci.**

- Územní rezerva je závazná součást územního plánu. Územní rezervy se vymezují přímo v **územním plánu** (§ 43 odst. 1), a tedy patří do **regulativu využití území**.

Nový návrh ÚP musí podle § 53 vyhodnocovat:

- důvody navrženého řešení,
- **soulad s dosavadní územně plánovací dokumentací,**
- **důvody, proč se mění nebo ruší prvky z předchozí dokumentace.**

**MPP nevyhodnotil výše uvedené.**

To znamená, že pokud stávající ÚP obsahuje územní rezervy na dotčeném pozemku, nový návrh je **musí řešit**, tj. buď:

- ponechat jako rezervu, nebo
  - převést na zastavitelnou plochu (po prověření), nebo
  - kdyby tuto rezervu chtěl zrušit má pořizovatel povinností odůvodnit proč, toto odůvodnění není ani veřejně dostupné, ani je majitel neobdržel.
- Povinnost prověřit, zda má rezerva dále trvat (§ 55 odst. 3) Při pořizování nového ÚP obec nepřezkoumala:

- zda je další trvání rezervy **neúčelné**,
- existují nové skutečnosti, které vyžadují její změnu.
- Judikatura (trvale potvrzuje) Soudy opakovaně uvedly, že:
- územní rezerva **není svévolný institut**,
- nelze ji ignorovat ani automaticky zrušit !
- její změna musí být **řádně odůvodněná** (zejm. NSS – např. 6 Ao 5/2010, 1 Ao 2/2008).

**Odůvodnění námítky ad 2) – Nesoulad dle § 53 písm. d) stavebního zákona s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů** Domníváme se, že při zpracování návrhu Metropolitního plánu Prahy (MPP) nedošlo k řádnému prověření a vyhodnocení stávající územní rezervy v dotčeném území. Návrh MPP je proto v rozporu s požadavky § 53 písm. d) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., a dále s § 36 a § 55 odst. 3 téhož zákona, jakož i s požadavky vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Podle platného územního plánu je dotčený pozemek vymezen jako zeleň městská a krajinná (ZMK) a jako územní rezerva veřejného vybavení (VVX) s předpokládaným uplatněním po roce 2010. Vzhledem k opakovanému prodlužování platnosti stávajícího územního plánu bylo logické očekávat, že po roce 2010 bude buď vydán nový územní plán, nebo že bude územní rezerva odpovídajícím způsobem prověřena a její využití stabilizováno.

Podle § 36 stavebního zákona představuje **územní rezerva** dočasné vymezení plochy určené k prověření možností budoucího využití území. Dosavadní využití takové plochy nesmí být měněno způsobem, který by **znemožnil nebo podstatně ztížil budoucí prověřované využití**. Zákon i judikatura správních soudů zdůrazňují, že územní rezerva je institutem **časově omezeným** a že její aktuálnost musí být **pravidelně prověřována**, nejpozději při pořizování **zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace**, tedy zpravidla do čtyř let od vydání územního plánu.

Z uvedených důvodů bylo povinností pořizovatele prokázat, že účel a potřeba územní rezervy byly řádně prověřeny a že byly zhodnoceny reálné možnosti jejího využití, zejména pokud byla v předchozí dokumentaci uvažována jako plocha veřejného vybavení. Návrh MPP však tuto povinnost nenaplní. S existencí územní rezervy se vypořádává pouze formálně, aniž by doložil, že byla posouzena její aktuálnost, účelnost či potřebnost v kontextu současných potřeb území.

Je navíc doloženo, že **Magistrát hl. m. Prahy** v minulosti opakovaně projevoval zájem o **stabilizaci veřejného vybavení** v této lokalitě, a to zejména pro **umístění školských zařízení**, která měla být přemístěna z nevhodných lokalit. Pořizovatel stávajícího územního plánu potřebu veřejného vybavení **vyhodnotil jako definitivní**, což vyplývá i z dokumentace k **konceptu územního plánu z roku 2009** (viz příloha).

Z těchto důvodů se domníváme, že **ke stabilizaci ploch veřejného vybavení mělo dojít již nyní**, a že ponechání pozemku v režimu územní rezervy je v rozporu s účelem a časovým omezením tohoto institutu, stejně jako s požadavky § 36 a § 53 písm. d) stavebního zákona.

Předkládáme několik zdrojů které potvrdí že veřejná vybavenost je v místě nedostatečná:

#### **Seznam Zprávy / EDUin — „Přehledně: Kde v Praze chybí nejvíce míst ve školkách“ (přehledová analýza)**

Shrnutí: analýza pokrývá celé město a ukazuje, které městské části mají největší nedostatek míst ve školkách; v přehledech se opakovaně objevují části východní Prahy včetně oblastí spadajících pod Praha 10. Argument: „Praha 10 patří mezi lokality s nedostatkem míst ve předškolních zařízeních“.

#### **Projekt / iniciativa MČ Praha 10 — „Rodinné centrum Strašínská“ (řešení nedostatku předškolních míst)**

Shrnutí: radnice aktivně jedná o navýšení kapacit (např. využití objektu Strašínská pro ~40 míst). To dokládá, že ÚMČ Praha 10 identifikuje kapacitní problém a připravuje konkrétní kroky. Vhodné jako důkaz, že problém je znám a řešení se plánují.

#### **Koncepce rodinné politiky MČ Praha 10 (radniční dokument)**

Shrnutí: dokument uvádí mezi problémovými body „naplněná kapacita rodinných center“ a další potřeby související s předškolním zařízeními; slouží jako podklad, že radnice vnímá nedostatek kapacit jako trvalý problém.

Krátké shrnutí (nejdůležitější čísla)

- Potvrzená kapacita (veřejné / známé): **150 míst** (MŠ Mládežnická — 4 třídy → 100 míst; dočasné/skupiny MŠ Hříbská/Jasmínová → 50 míst). Praha 10+1
- Plánovaná nová MŠ (oznámeno MČ Praha 10): **168 míst**. Praha 10
- Celková kapacita při naplnění plánu: **318 míst**.

- Odhadovaná poptávka dětí ve věku 2–5 let v Zahradním Městě (ilustrativně): **≈551 dětí** (výpočet viz níže).
- Odhadovaný nedostatek (pokud se naplní plán): **≈233 míst**.

Odůvodnění námítky ad 3)

**Odůvodnění nesouladu s § 53 SZ s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.**

Dle platných ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE HL. M. PRAHY (dále „ZUR“) z kterých je nutno vycházet, by se Praha neměla rozšiřovat, spíše by mělo docházet k zastavování transformačních území, „4) *Upřednostnit využití transformačních území oproti rozvoji v dosud nezastavěném území.*“

Celý MPP je koncipován tak, že by nemělo docházet k přílišnému rozrůstání zástavby mimo zastavěná území, zástavba by se měla koncentrovat již v obydlených územích formou stejné struktury. Krycí list MPP říká „*CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Trnkov se strukturou zahradního města. Lokalita Trnkov je vymezena jako lokalita zahradního města. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulici Na Vinobraní a jednotné měřítko zástavby.*“ Území je součástí residenční výstavby a i vlastníci okolních nemovitostí upřednostní dostavbu dalších vilek oproti zanedbanému špatně přístupnému „parku“.

**Odůvodnění námítky ad 3) Odůvodnění nesouladu s § 53 SZ písmeno b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.**

Vrchní část zanedbaného území, kde se nachází i náš pozemek, leží uprostřed stávající vilové zástavby. Tento prostor je však špatně napojen na veřejné prostranství, což se projevuje tím, že se zde občas scházejí nepřízřusobiví občané. Z architektonického pohledu je však lokalita vhodná pro rozčlenění na parcely určené pro rodinné vily. Koncept výškové organizace by mohl reflektovat charakter okolní zástavby: západní část by byla jednopodlažní, směrem na východ by pak docházelo k postupnému přechodu do vyšších pater.

Některé pozemky je možné využít i pro veřejnou vybavenost. V tomto ohledu se nabízí například umístění mateřské školy, protože lokalita poskytuje klidné a bezpečné prostředí s dostatkem zahradního prostoru pro hry dětí.



Z urbanistického hlediska je vhodné, aby větší parky byly spíše v dolní, jižní části lokality, kde se nachází bytová zástavba. Jižní svah však nabízí výhodné podmínky pro menší parky, procházky a posezení, a to zejména pro obyvatele, kteří nevyužívají vzdálenější velké parkové komplexy. Nedaleko se nachází Hamr, který je napojen na Trojmezí – jeden z největších přírodních parků v Praze – což zvyšuje kvalitu a atraktivitu území.

Celková koncepce by mohla vycházet z terasového uspořádání svahu, čímž se efektivně propojí obytné, rekreační a veřejné funkce, a zároveň bude respektována topografie a charakter okolní zástavby.

Celková koncepce využití by mohla vypadat viz Příloha

**Odůvodnění námítky ad 4) Odůvodnění nesouladu dle § 53 SZ písmeno d) s požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů (PSP).**

Pozemek majitele volně **nenavazuje** na veřejné prostranství, na pozemek se lze dostat různými pěšinami, které nejsou zrovna přívětivé. Vizuálně je pozemek navázán na vilovou zástavbu. Bez požití soukromých pozemků nelze cesty propojit. Dle PSP (pražské stavební předpisy) § 11 *Obecné zásady vymezení pozemků a veřejných prostranství (3) Veřejná prostranství se vymezují tak, aby vytvářela prostorově a vizuálně spojitý systém. Uspořádání veřejných prostranství musí zajistit dostupnost a obsluhu území a jeho prostupnost pro pěší pohyb. Ulice a cesty se přednostně navzájem propojují.*

**Odůvodnění námítky ad 5) Odůvodnění nesouladu dle § 53 SZ písmeno d) s požadavky SZ a jeho ostatních prováděcích právních předpisů**

Nedošlo k dostačenému prověření využití územní rezervy novým návrhem MPP.

Stávajícím územním plánem je pozemek určen pro zeleň městská a krajinná /ZMK/ veřejné vybavení bez bližší specifikace /VVX/ po r. **2010**. Podle stavebního zákona se platnost stávajícího územního plánu stále prodlužovala. Předpokládalo se, že po roce 2010 bude již platný nový územní plán nebo budou pozemky rezerv stabilizovány.

**VV je územní rezerva** je to plocha, vymezená s cílem prověřit možnosti budoucího využití. Jejich dosavadní využití nesmí být měněno způsobem, který by znemožnil nebo podstatně ztížil prověřované budoucí využití (§ 36 SZ).

Územní Plán obsahuje mimo jiné vymezení ploch územních rezerv a stanovení možného budoucího využití. Hranice územních rezerv se

v grafické části ÚP vyznačují ve výkrese základního členění území. Územní rezervy se dále vymezují v hlavním výkrese. V případě potřeby lze urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury zpracovat v samostatných výkresech, pak jsou územní rezervy vymezeny v příslušných výkresech (Příloha č. 7 k vyhlášce č.500/2006 Sb.)

Jedním ze základních znaků územní rezervy je její dočasnost. Přestože české soudy dovodily, že o stavební uzávěru se v případě „rezervy“ nejedná, určité omezení vlastníkům dotčených nemovitostí územní rezerva přece jen představuje, a proto by měla být vymezena dle názorů soudů pouze nejkratší nutnou dobu. Její aktuálnost by tak měla být prověřována nejpozději při zpracovávání zprávy o uplatňování územně plánovací dokumentace, tj. nejpozději do 4 let od vydání územně plánovací dokumentace. **Ze zprávy by mělo být patrné, že aktuálnost využití rezervy byla prověřena.** Na majitele se několikrát obrátil MHMP, který chtěl veřejnou vybavenost v lokalitě stabilizovat. A to pro umístění školských zařízení, které chtěla vymístit z nevhodných lokalit.

Pořizovatel stávajícího ÚP zhodnotil potřebu veřejného vybavení v oblasti definitivně i v konceptu územního plánu v roce 2009 viz obr Příloha.

Domníváme se, že ke stabilizování veřejné vybavenosti mělo dojít s ohledem na výše uvedené důvody.

Námítka ad 6) Porušení § 50 odst. 3 správního řáduPodle ustanovení § 3 správního řádu postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v takovém rozsahu, který je nezbytný k tomu, aby byl úkon správního orgánu úkonem v souladu s požadavky obsaženými v § 2 s. ř., tedy se zásadou legality, zásadou zákazu zneužití pravomoci a správní úvahy, zásadou proporcionality a ochrany dobré víry, zásadou ochrany veřejného zájmu, zásadou nestranného přístupu a zásadou legitimního očekávání.

Podle ustanovení § 50 odst. 3 správního řádu je *správní orgán povinen zjistit všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu. V řízení, v němž má být z moci úřední uložena povinnost, je správní orgán povinen i bez návrhu zjistit všechny rozhodné okolnosti svědčící ve prospěch i v neprospěch toho, komu má být povinnost uložena.* Majitel pozemků tvrdí, že pořizovatel MPP nezjistil řádně stav věci. A to především, nezjistil, zda skutečně chybí veřejné prostranství v lokalitě Trnkov a to v takto velkém rozsahu. Nevyhodnotil, jak velké veřejné prostranství dokáže v této lokalitě Městská část P10 (nebo MHMP) stabilně udržovat. Přesto, že je

obecně známo, že zelené odlehlé plochy bez údržby jsou pro městské části spíše na obtíž.

#### **Námítka ad 6) Nedostatečná informace**

MPP byl zpracován ve variantách, varianta A nebyla vystavena pro veřejnost.

*Odůvodnění zprávy MPP říká „II. E. 1. Pro návrh MPP jsou zpracována variantní řešení. Projektant během zpracování návrhu Metropolitního plánu nedospěl k jednoznačnému závěru, jak předložit Metropolitní plán invariantně v souladu se Zásadami územního rozvoje Hl. m. Prahy ve znění aktualizace č. současně s upraveným návrhem Zprávy o uplatňování ZÚR Hl. m. Prahy v uplynulém období (říjen 2014 – březen 2017) podle výsledků projednání (Zpráva), která byla pořízena podle § 42 odst. 2 stavebního zákona a je připravena v souladu s požadavky § 42 odst. 8 stavebního zákona. Důvodem je současné pořizování Zprávy, která předpokládá změnu určitých částí ZÚR hl. m. Prahy - aktualizaci.*

*Návrh MPP předložený ve dvou variantách je v souladu se zadáním, neboť nebylo možné nalézt jednoznačné optimální řešení, jak zdůvodněno podrobně v kapitole 2.2. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.“*

V odůvodnění zprávy MPP je uvedena z varianty A pouze tabulka veřejně prospěšných staveb. Do žádné s tabulek není zahrnuto propojení ulic Ryšánkova a Na Vinobraní.

#### **Námítka ad 7) narušení vlastnických práv**

Nátlak nebo jednostranné rozhodnutí o využití pozemku pro veřejný účel považujeme za **protiprávní**.

**Veřejné užívání = zásah do vlastnictví:** Pokud město umožní lidem veřejně chodit, hrát si nebo parkovat na cizím pozemku, jde o **zneužití cizí věci**.

· To je právně chráněno – vlastník má právo požadovat náhradu za omezení užívání svého majetku.

Vlastník požaduje **náhradu škody** v souvislosti se zneužitím cizí věci (porušením vlastnického práva) a to dle **občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.)**, konkrétně § 2894 a násl., § 1010 a násl.

**Užívání bylo bez souhlasu vlastníka**– i když věc nebyla fyzicky poškozena, požadujeme kompenzaci za omezení vlastnického práva.

Dovolujeme si namítat, že pokud Metropolitního územního plánu hl. Praha bude ponechán ve stávající podobě návrhu dojde značně k narušení **vlastnického práva**. Dojde ke zhoršení využití pozemku. Dle současného plánu je využití ZMK/VV. Došlo by ke zrušení územní rezervy veřejného vybavení označení VV. Hlavní využití:

Plochy sloužící pro umístění všech typů veřejného vybavení města, tj. Zejména pro školství a vzdělávání, zdravotnictví a sociální služby, veřejnou správu města a záchranný bezpečnostní systém.

Obsahem subjektivního vlastnického práva patří souhrn konkrétních oprávnění příslušejících vlastníkovi věci, v našem případě nemovitosti. Komplex oprávnění je tradičně označován jako tzv. vlastnická triáda, jako souhrn tří základních vlastnických oprávnění opřený o především o Čl. 11 Listiny základních práv a svobod: a § 123 občanského zákona:

1. právo nemovitosti užívat a požívat její plody a užitky (toto právo umožňuje vlastníkovi realizaci užitné hodnoty věci, konkrétně využívat užitečných vlastností nemovitosti a brát z ní přírůstky - stávat se jejích vlastníkem - *užívání věci*).
2. právo s nemovitostí disponovat (dispoziční oprávnění je výrazem realizace hodnoty směnné a poskytuje vlastníkovi možnost rozhodovat o právním i faktickém osudu věci - *disponování*),
3. právo věc držet (možnost vlastníka mít věc ve své faktické moci, která je předpokladem realizace právě věc užívat a požívat a povětšinou i předpokladem dispozice s nemovitostí - *držba*).

Po zásahu do vlastnického práva nebude moci vlastník zhodnotit investice, které do pozemku již vložil. Vlastnická práva již byla jednou porušena tím, že byly pozemky za minulého režimu odebrány. Dále podotýkáme, že k obsahu vlastnického práva patří také povinnosti. Český právní řád vychází z tzv. Hedemanovy koncepce vlastnického práva, jež je vyjádřena dikcí, že vlastnictví zavazuje. Vlastník hodlá o pozemek zkultivovat, nesmí mu být, ale ve výkonu vlastnického práva bráněno.

Uvědomujeme si, že obsah vlastnického práva může být omezen, ale se souhlasem vlastníka, jinak jen na základě zákona, a to především ve veřejném zájmu (vlastník je povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li dosáhnout účelu jinak; ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak, a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu). Dle názoru obyvatel v místě žijících je soukromá zeleň u vilek mnohem přínosnější pro lokalitu než takto velký park. Pokud by šlo pouze o zprůchodnění lokality majitel

pozemku by o tomto byl ochoten jednat, ale zatím mu nebyli nabídnuty žádné konkrétní podmínky.

Co se týká již vydané judikatury NSS. Podle názoru rozšířeného senátu NSS platí, že územní plán zasahuje byť nepřímo do vlastnických práv, protože vlastníci mohou svá práva vykonávat jen v rozsahu, který jim územní plán umožní. Proto musí mít veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv, ke kterým může při pořizování územního plánu dojít, „ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v **nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů** vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle „ Z našich námitek je zřejmé, že zátěž činěná na vlastníka návrhem územního plánu není potřebná a odůvodnitelná, a že je možné dojít ke sledovanému cíli jinou cestou. Magistrát i městská část v lokalitě mají mnoho pozemků, na kterých je možné zbudovat menší veřejné zelené prostranství viz obr územně analytických podkladů.

Územní plány, zasahuje do vlastnických práv, platí však, že vlastníci musejí snést bez náhrady takové zásahy, které nepřekračují určitou míru. Tato **míra** však s ohledem na všechny naše námítky **překročena byla**.

Došlo k takovému omezení vlastníka, jaké nelze zdůvodnit ani veřejným zájmem na určitém využití území obce. Rozsudek NSS konstatoval, že „*vlastnické právo patří mezi tzv. práva absolutní a zce-la určité je v katalogu lidských práv (vedle práva na život, práva na osobní svobodu, práva na lidskou důstojnost atp.) jedním z nejvýznamnějších. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivě podložených případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísné restriktivní požadavky.*“

Jméno příjmení **vlastníka**:

Číslo pozemků: **2527/10**, výměře: 3504 m<sup>2</sup>,

Katastrální území: **Záběhlice**

Městská část: Správní obvod Praha 10 – Záběhlice

Omezení vlastnického práva k pozemkům:

parcela č. 2527/10 - Nejsou evidována žádná omezení.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna pěšího propojení, tj. nikoliv změna městské parkové plochy zahradní, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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

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

Přechodné ustanovení § 323 odst. 9 ve spojení s § 334a odst. 2 NSZ stanoví, že pořizování územního plánu, u něhož bylo ke dni 30. 6. 2024 zahájeno veřejné projednání, se dokončí podle dosavadních právních předpisů, tj. podle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů. Veřejné projednání návrhu MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Jelikož tedy bylo veřejné projednání návrhu MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dle § 323 odst. 9 NSZ se pořizování MPP jako celku dokončí dle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů, nikoli NSZ. Návrh MPP byl proto zpracován v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, a to včetně ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona, která upravují cíle a úkoly územního plánování. V kapitole 3 textové části odůvodnění MPP je podrobně popsán soulad MPP s cíli a úkoly územního plánování. V kapitole 4 textové části odůvodnění MPP je pak podrobně popsán soulad MPP s dalšími požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Po nabytí účinnosti MPP bude pořízena jeho změna, která MPP uvede do souladu s NSZ a do souladu s jednotným standardem. Zákonost tohoto postupu je potvrzen mj. metodickým sdělením Ministerstva pro místní rozvoj. Dále podrobněji viz příloha P.209 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které

s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3028407**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 610

Podatel | **AZUCHA s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR029CO

Identifikátor podání Portálu Pražana | hsrkbvcp

Lokalita | 771, 154

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Slatiny

---

**Vyjádření****Námítka k návrhu Metropolitního územního plánu hl. m.****Prahy Dotčené pozemky: parc. č. 2470/3, 2471/1, 2472/2, 2470/2, 2469/1, 2470/1, 2469/2 v k. ú. Záběhlce**

Dotčená transformační plocha: 411/154/2263

Typ struktury: heterogenní

Převládající způsob využití: obytná

Regulativy návrhu: Z<sub>max</sub> 55 %, Z<sub>z</sub> 25 %, V<sub>z</sub> 4,0**Tímto uplatňujeme námítku proti vybraným částem návrhu Metropolitního územního plánu hl. m. Prahy týkajícím se výše uvedených pozemků a transformační plochy 411/154/2263.****Námítka se týká zejména:**

- a) podmínění výstavby uzavřením plánovací smlouvy,
- b) navržené šířky a vedení koridoru „Komunikační propojení Bohdalecká – V Korytech“,
- c) nedostatečné výškové regulace (V<sub>z</sub>),
- d) nevhodně stanoveného koeficientu základního zastavění Z<sub>z</sub>.

**e) Souhlasíme s úpravou MPP – vypuštění datového centra****Odůvodnění****Odůvodnění námítky ad 1) požadavek na zúžení koridoru  
dopravní infrastruktury 610/-/57**

Namítáme proti navržené šířce a vedení koridoru dopravní infrastruktury „Komunikační propojení Bohdalecká – V Korytech“

v lokalitě 154/Slatiny, který zasahuje na pozemky parc. č. 2470/3, 2471/1, 2472/2, 2470/2, 2469/1, 2470/1 a 2469/2 v k. ú. Záběhlce.

Žádáme:

- **zúžit koridor na reálně potřebných 11 metrů**, případně koridor v této části území zcela zrušit,
- **upravit grafickou část návrhu**, zejména regulativy „Plocha, koridor dopravní nebo technické infrastruktury“.

**I. Nedostatečné odůvodnění rozsahu koridoru – rozpor s § 53 odst. 4 stavebního zákona** Podle § 53 odst. 4 stavebního zákona musí být v odůvodnění územního plánu **prokázána nezbytnost stanovených regulativů** a jejich dopad na území.

V návrhu Metropolitního plánu:

- **neexistuje žádný dokument**, který by technicky, dopravně či urbanisticky odůvodňoval šířku koridoru mezi **22 a 47 metry**,
- šíře není odvozena od projektové dokumentace, dopravního modelu ani závazné technické normy,
- chybí vyhodnocení variant řešení, přestože se jedná o trvalý zásah do soukromých pozemků.

Takto rozsáhlý koridor je proto v rozporu s požadavkem **řádného odůvodnění a přiměřenosti** regulace.

**II. Neproporční zásah do vlastnických práv – rozpor s čl. 11 Listiny a § 18 odst. 1 stavebního zákona** Územní plán podle § 18 odst. 1 stavebního zákona smí omezovat vlastnická práva jen **v nezbytné míře, v souladu s veřejným zájmem a při respektování proporcionality**.

Šíře až 47 m:

- blokuje využití pozemků pro výstavbu,
- znemožňuje rozvoj území dle jeho charakteru a dle Zásad územního rozvoje,
- přesahuje technickou potřebu komunikace **2–4násobně**.

Takto široký koridor **neodpovídá principu proporcionality**, který Ústavní soud opakovaně vyžaduje u zásahů plánovací regulace (např. nález Pl. ÚS 22/15).

Územní plán může omezit vlastnické právo pouze tak, aby rozsah zásahu byl **přiměřený cíli**. V daném případě není prokázáno, proč by regulační pásmo muselo být několikanásobně širší, než je reálná technická potřeba.

**III. Nesoulad s vyhláškou č. 501/2006 Sb. – § 10 a zásada hospodárného využívání území** Podle § 10 vyhlášky č. 501/2006 Sb.:

- dopravní infrastruktura má být vymezena **pouze v nezbytném rozsahu**,
- území musí být využíváno **hospodárně**, zejména v zastavitelných plochách.

Naddimenzovaný koridor vede k neodůvodněnému blokování rozvojového území, což je v přímém rozporu s požadavkem na jeho **efektivní a úsporné využití**.

**IV. Technické a dopravní parametry nepotvrzují potřebu širšího koridoru** Plánovaná místní komunikace má dle standardních technických parametrů:

- cca **7 m jízdního profilu**,
- cca **2 m chodníku**,
- cca **2 m uliční zeleně**.

=> **reálně potřebná šířka je 11 m**, což odpovídá obvyklé šířce místní komunikace kategorie C2/C3.

Nadlimitní šířka 22–47 m:

- není doložena technickým výpočtem,
- neodpovídá projektové dokumentaci,
- nevyplývá ze žádného závazného dopravního stanoviska.

**V. Naddimenzovaný koridor působí jako „nepodložená územní rezerva“** Územní plán nesmí vytvářet **účelové nebo nedefinované rezervy** bez jasného zdůvodnění (§ 53 odst. 5 SZ).

Navržený koridor má povahu **neodůvodněného pásu**, který neodpovídá koncepci dopravní obsluhy ani měřítku zástavby v lokalitě.

Jeho zúžením na 11 m dojde k:

- vyšší přesnosti regulace,
- respektování skutečných potřeb území,
- souladu s právními požadavky na odůvodněnost a přiměřenost.

#### **VI. Dopady na budoucí majetkoprávní vypořádání – nehospodárné nakládání s územím** Zbytečně široký koridor:

- generuje vyšší požadavky na případné výkupy,
- neúčelně blokuje stavební pozemky,
- může vést k náhradám za omezení vlastnického práva.

To je v rozporu s principem **účelného a hospodárného plánování**, který je součástí zákonné povinnosti pořizovatele.

#### **Závěr**

Z výše uvedených technických, urbanistických a právních důvodů žádáme:

- **úpravu koridoru dopravní infrastruktury 610/-/57 na šířku 11 metrů**, která plně odpovídá technickým požadavkům na místní komunikaci,
- případně jeho **zrušení** v této části území, není-li nezbytnost prokázána,
- a úpravu příslušných grafických a textových částí návrhu.

Současný návrh neplní požadavky § 18, § 19 a § 53 stavebního zákona, je v rozporu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., představuje neproporcionální zásah do vlastnických práv a není doložen veřejným zájmem.

#### **Odůvodnění námítky ad 2) Plocha podmíněná plánovací smlouvou 994/154/1057**

Namítáme proti stanovené podmínce, podle níž je v rámci transformační plochy 411/154/2263 rozhodování o umístování staveb

či změn v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy mezi investorem a hlavním městem Prahou. Navrhujeme tuto podmínku z návrhu Metropolitního plánu **zcela vypustit** pro výše uvedené pozemky.

**1. Podmínění rozhodování plánovací smlouvou nemá oporu v platném právu.** Podle **platného stavebního zákona č. 183/2006 Sb.** lze uzavření plánovací smlouvy vázat **pouze na regulační plán** (§ 66 a § 67 SZ).

**Územní plán** podle tohoto zákona **nemůže** podmínit vydání územního rozhodnutí uzavřením plánovací smlouvy.

Ustanovení § 43 odst. 2 **nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb.**, které by takovou možnost připouštělo, **není účinné** a v době pořizování MPP se podle něj nepostupuje. Je proto právně nepřípustné, aby MPP zaváděl institut, který neexistuje v platném právním řádu.

Podmínka je tedy v **rozporu s § 188 stavebního zákona**, který zakazuje aplikovat neúčinné právní instituty.

**2. Nesprávné a vnitřně rozporné použití pojmů** Návrh MPP operuje s pojmem „plánovací smlouva“, avšak činí tak způsobem, který neodpovídá platné právní úpravě ani terminologii nového stavebního zákona.

Podle platné právní úpravy:

- **stavební zákon č. 183/2006 Sb.** zná plánovací smlouvu pouze v souvislosti s **regulačním plánem** (§ 66 a § 67 SZ), nikoli jako podmínku pro rozhodování v území dle územního plánu;
- **nový stavební zákon č. 283/2021 Sb.** zavádí odlišný institut „**dohody o parcelaci**“ (§ 43 odst. 2 NSZ), který má zcela jiný obsah i právní funkci.

Návrh MPP však:

- používá **pojem „plánovací smlouva“**, který odpovídá právní úpravě 183/2006 Sb.,
- ale obsahově stanovuje podmínku, která **odpovídá konstrukci „dohody o parcelaci“ dle NSZ**, jenž není účinný.

Tím vzniká **vnitřní rozpor**, protože:

- MPP odkazuje na institut, který **platný zákon v této souvislosti nezná**,

- zároveň však přejímá logiku institutu, který je **neúčinný** a v době pořizování MPP se vůbec nepoužívá.

**3. Podmínka není odůvodněna potřebou konkrétní veřejné infrastruktury** Podle judikatury Nejvyššího správního soudu (např. č. j. 1 Ao 1/2009-120):

Územní plán může stanovit podmínky, jen pokud jsou **proporcionální a nezbytné** k dosažení legitimního cíle a jsou **konkrétně odůvodněny**.

Návrh MPP **neuvádí žádnou konkrétní infrastrukturu**, jejíž realizace by byla podmínkou pro rozvoj území. Podmínka je tedy **bez věcného odůvodnění**, a proto **nepřezkoumatelná**.

**4. Nepřiměřený zásah do vlastnických práv.** Podmínění rozhodování plánovací smlouvou představuje zásah do práv vlastníků podle:

- **čl. 11 Listiny základních práv a svobod**,

- **§ 1012 občanského zákoníku** (právo držet, užívat a nakládat s věcí),

- **§ 170 odst. 1 SZ** (omezení vlastnických práv musí být přiměřené a nezbytné).

Tato podmínka činí budoucí výstavbu **zcela závislou na vůli města**, aniž by to zákon připouštěl a aniž by byl prokázán **nutný veřejný zájem**.

Takový zásah je **neproporcionální** a v rozporu se zásadou minimalizace zásahů do vlastnického práva.

**5. Vytváření právní nejistoty.** Není jasné:

- kdy a za jakých podmínek město plánovací smlouvu uzavře,

- jaké plnění bude po investorech požadovat,

- jak budou stanoveny referenční koeficienty (čl. 160 MPP to nevynechává),

- zda bude vůbec možné stavby realizovat bez smlouvy.

To je v rozporu s požadavkem **právní jistoty a předvídatelnosti** dle judikatury Ústavního soudu i správních soudů.

**6. Nezohlednění znehodnocení pozemků a referenčních koeficientů.** Některé pozemky byly předchozími zásahy a regulacemi znehodnoceny.

Pokud město požaduje uzavření smlouvy, musí dle zásady **proporcionality a rovného zacházení** zohlednit dopad regulací na majetek vlastníků.

Stanovení referenčních koeficientů je však **netransparentní** a zcela **neodůvodněné** – čl. 160 MPP neobsahuje metodiku ani měřítko.

Takový postup je v rozporu s § 53 stavebního zákona (požadavek na řádné odůvodnění).

#### **Závěr**

Podmínění rozhodování o umísťování stavby uzavřením plánovací smlouvy:

- nemá oporu v platném právu,
- je **vnitřně rozporné**,
- **není odůvodněné** konkrétní potřebou veřejné infrastruktury,
- je **nepřiměřeným zásahem** do vlastnických práv,
- vytváří **právní nejistotu**,
- je **nepřezkoumatelné a tedy nezákonné**.

**Navrhujeme proto tuto podmínku z návrhu Metropolitního plánu vypustit.**

#### **Odůvodnění námítky ad 3) regulativy návrhu**

**a) Výšková regulace (Vz)** V rámci transformační plochy **411/154/2263** je navržena výšková regulace **Vz = 4,0**, kterou považujeme za nedostatečnou a urbanisticky nevhodnou pro území tohoto typu.

**Navrhujeme zvýšit výškovou regulaci na 12 nadzemních podlaží (12 NP) na pozemcích uvedených v záhlaví námítky.**

Odůvodnění:

- **Urbanistická kompozice území:** Vyšší výšková hladina umožní vytvoření funkční kompaktní městské struktury, která je v transformačních územích žádoucí a odpovídá současným trendům městského rozvoje.
- **Hluková a vizuální ochrana:** Vyšší hmoty podél kapacitní komunikace mohou sloužit jako účinná hluková a vizuální clona vůči Pražskému okruhu R1 a Bohdalecké radiále.
- **Efektivní využití transformační plochy:** Vzhledem k poloze území u významné dopravní infrastruktury je vhodné koncentrovat obytnou funkci vertikálně a nevytvářet rozvolněnou zástavbu s malou kapacitou.
- **Odborné podklady:** Varianta vyšší zástavby je podpořena také **studii městské části Praha 10**, která v daném území počítá s možností výškově akcentovaných objektů.

#### **b) Regulativ Zz – základní zastavění budovami**

Námítka proti stanovenému regulativu **Zz = 25 %**.

**Navrhujeme upravit regulativ Zz na 40 %.**

Odůvodnění:

- **Urbanistická přiměřenost:** Vyšší hodnota Zz odpovídá charakteru plánované kompaktní městské struktury a podporuje vytvoření funkčního obytného celku s odpovídající kapacitou.
- **Možnost technické realizace:** Zvýšení koeficientu Zz je technicky proveditelné, zejména při souběžném zvýšení Vz na 12 NP, což umožní vyvážené proporce mezi zastavěnou plochou a výškou.
- **Soulad s koncepcí modrozelené infrastruktury:** Navržené navýšení Zz neohrožuje záměr posílení zeleně v území, naopak umožní koncentrovat budovy a vytvořit větší kompaktní plochy veřejné či poloveřejné zeleně v klidových částech území.
- **Reakce na dopravní zátěž okolí:** Přítomnost velkých dopravních staveb (R1, Bohdalecká radiála) vyžaduje urbanistické řešení využívající vyšší hmoty a odpovídající proporce zastavění, které umožní účinnější uspořádání ploch zeleně a zajištění kvalitního mikroklimatu.



**c) Odůvodnění nesouladu s § 53 písm. b) SZ – ochrana urbanistických hodnot území** Požadované úpravy výškové regulace i zastavitelnosti jsou v souladu s cíli a úkoly územního plánování zejména ve vztahu k ochraně urbanistických hodnot, protože navrhovaná regulace MPP je v rozporu s již existující, schválenou a závazně využívanou podkladovou dokumentací.

**MČ Praha 10 schválila Urbanistickou studii velkého rozvojového území Bohdalec – Slatiny – brownfield Strašnice**, jejíž součástí je i dotčené území (v označení studie: **Trnkov**).

Studie stanoví jasnou urbanistickou koncepci:

„Řešení reaguje na specifickou polohu – v jižní části v bezprostředním sousedství s Jižní spojkou jsou uvažovány jako **bariéra (hluku a znečištění) budovy nerušící výroby, kanceláří a služeb**. Větší měřítko budov v jižní části plynule přechází do drobnějšího obytného měřítka v severní části. Obytná zástavba je navrhována hybridními obytnými typologiemi charakteru individuálního bydlení, se společně řešeným parkováním pro obytné skupiny.“

Z grafické části vyhovuje pouze varianta, která:

- umísťuje výškové „bariérové budovy“ **na pozemky č.p. 2472/2 a jižní polovinu pozemku č.p. 2470/3**,
- ponechává ostatní pozemky v charakteru **zahradního města** (rozvolněné bytové domy).

Návrh MPP tyto závěry **nereflektuje**, a je proto v rozporu s cíli ochrany urbanistických hodnot podle § 53 písm. b) SZ.

Naše námítka je navíc **podpořena zásadní připomínkou MČ Praha 10**, schválenou zastupitelstvem dne **11. 6. 2018**, která výslovně trvá na zapracování této urbanistické studie do MPP.

**Odůvodnění námítky ad 4) Souhlas s vynecháním datového centra ve Slatinách - podpora vypuštění plochy datového centra ve Slatinách**

**Vyjadřujeme podporu aktuálnímu rozhodnutí pořizovatele tuto plochu z návrhu MPP vypustit**, neboť tento krok je v souladu s právními předpisy, urbanistickými principy i veřejným zájmem.

**1. Rozpor s vyhláškou 501/2006 Sb. – nesprávné vymezení ploch technické infrastruktury** Podle § 10 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb.:

*„Plochy technické infrastruktury se samostatně vymezují pouze tehdy, když využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a jiné využití těchto pozemků není možné.“*

V předchozí verzi MPP byla plocha pro datové centrum ve Slatinách **zařazena do zastavitelných obytných transformačních ploch**, čímž sám návrh přiznává, že jiné využití je zde **možné**. Nebyl tedy splněn základní zákonný předpoklad pro vymezení samostatné plochy technické infrastruktury.

**2. Nevhodnost lokality z hlediska bezpečnosti a technických požadavků** Datová centra podléhají přísným bezpečnostním a provozním pravidlům (např. zákon č. 127/2005 Sb. a relevantní evropské normy, např. EN 50600). Moderní datová centra se umísťují:

- mimo obytné oblasti,
- v místech s minimální koncentrací osob,
- s významnými odstupy od zástavby.

Lokalita Slatin splnění těchto požadavků neumožňuje. Navržená poloha v těsné blízkosti parků, plánované bytové výstavby a občanské vybavenosti je z **odborného hlediska nevyhovující**.

**3. Podpora rozhodnutí pořizovatele – odůvodněný krok ve veřejném zájmu** V aktuální verzi MPP byla plocha pro datové centrum ve Slatinách vypuštěna. Považujeme toto rozhodnutí za správné a plně jej podporujeme, a to zejména z těchto důvodů:

- **Podnět nebyl podán dotčeným orgánem**, ale soukromým subjektem SITEL spol. s r.o.; nejde tedy o veřejný požadavek dle zvláštních právních předpisů.
- **Urbanistická koncepce území** – podle stávajícího územního plánu i nadřazené Urbanistické studie Bohdalec–Slatiny–brownfield Strašnice je území určeno převážně pro bydlení a rekreaci; datové centrum je v této poloze koncepčně nekompatibilní.
- Studie doporučuje případné technické objekty pouze v **omezených, technicky vhodných polohách**, nikoli v bezprostřední blízkosti obytných ploch.

- **Technická infrastruktura pro datové centrum zde není k dispozici**, ani není plánováno její doplnění (páteří optické trasy, napojení, ochranná pásma).

- Stát strategická datová centra umísťuje **mimo městskou zástavbu**, což potvrzuje nevhodnost předchozího návrhu.

#### **4. nerespektování Zadaní MPP (schválené usnesením zastupitelstva Hlavního města Prahy č. 31/6 ze dne 19.9.2013)**

V zadání není požadavek na nové datové centrum v oblasti Prahy, pouze požadavky na ochranu stávajících elektronických komunikací. Ostatní nová infrastruktura je v žádání uvedena. Jelikož navrhované „datové centrum“ je v návrhu odděleno od stávajícího (a to především velkokapacitní komunikací) považujeme ho za nové (nelze mluvit o rozšíření). „II. A. 3. 2. 8. Elektronické komunikace - V souvislosti se sítími elektronických komunikací budou řešena následující témata: a. respektování ochranných pásem komunikačních vedení podle příslušných právních předpisů, b. respektování vymezených koridorů sítě

elektronických komunikací, c. koordinace výškové hladiny zástavby s existujícími RRtrasami.“

#### **5. narušení vlastnických práv**

Pořizovatel návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy v aktuální verzi **datové centrum ve Slatinách vynechal**. S ohledem na námítky(kterou jsme vznášeli minulosti) týkající se **narušení vlastnických práv** považujeme toto vynechání za vhodné a vyjadřujeme **souhlas** s tímto řešením.

Odůvodnění:

- Umístění datového centra by mohlo významně zasahovat do vlastnických práv vlastníků pozemků, narušovat jejich právo užívat, disponovat a držet nemovitosti (vlastnická triáda dle § 3, § 1012 a § 1042 občanského zákona a Čl. 11 Listiny základních práv a svobod).

- Vlastníci mají právo zhodnotit investice do pozemků a uplatňovat svá práva v souladu s platnými právními předpisy; zasahování do těchto práv bez zákonného důvodu by nebylo odůvodněné veřejným zájmem.

- Územní plán zasahuje do vlastnických práv pouze v míře nezbytné, šetrným a nediskriminačním způsobem. Umístění datového centra do navrhované lokality by tuto míru překročilo.

· Alternativní řešení (využití rezerv pro telekomunikační stavby ve vhodnějších lokalitách) umožňuje dosažení cíle veřejného zájmu, aniž by docházelo k neopodstatněnému zásahu do vlastnických práv.

Z těchto důvodů **souhlasíme s vynecháním datového centra ve Slatinách** a považujeme jej za řešení v souladu s ochranou vlastnických práv.

## 6. Odůvodnění nesouladu s § 51 a § 53 SZ s politikou územního

rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Dle platných ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE HL. M. PRAHY (dále „ZUR“) z kterých je nutno

vycházet se o Slatinách uvažuje jako o polyfunkční obytné zóně:

### 3.2.4 Bohdalec-Slatiny (T/4)

*Poloha ve městě: Prostor vymezený zhruba hranicemi vyhlášeného velkého rozvojového území situovaného na území MČ Praha 10 a částečně MČ Praha 4. Zasahuje do katastrálních území Vršovice, Strašnice a Michle.*

*Požadavky na využití: Transformační oblast T/4 je určena pro asanaci celého území a pro přeměnu na přirozené těžiště městské části s příslušným vybavením a jeho začlenění do struktury okolní čtvrti jako nové centrum.*

V nových centrech by se neměly stavět rozlehlé komplexy Datových center.

*Podmínky pro následné rozhodování o změnách v území:*

*a) vytvoření nového centra místního i nadmístního významu,*

*b) soulad charakteru, hustoty a struktury zástavby s polohou v území a s možnostmi dopravní obsluhy a technické infrastruktury,*

*c) dopravní propojení obou částí území a napojení na existující dopravní kostru, d) vytvoření podmínek pro propojení systému zeleně,*

*e) zajištění způsobu odvodnění, které bude respektovat nekapacitní tok Slatinského potoka a nekapacitní zaklenuť Botiče pod kolejištěm na rozhraní k. ú. Michle a k. ú. Záběhlce,*

*f) stabilizace trasy tzv. východní tramvajové tangenty v území,*

*g) zohlednění kvality životního prostředí z pohledu ochrany veřejného zdraví při umísťování obytných a jiných citlivých funkcí, zejména podél tras železnice a komunikací s intenzivní dopravou.*

**Monoblok datových center není je v přímém rozporu se zohledněním kvality životního prostředí.**

*Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci:*

*a) řešit komplexně návrh nové polyfunkční obytné čtvrti včetně občanské vybavenosti a*

*pracovních příležitostí,*

*b) navrhnout způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze ve městě, daným*

*přírodním podmínkám a možnostem dopravní obsluhy,*

*c) ověřit možnosti obsluhy území MHD,*

*d) navrhnout způsob hospodaření s vodou za předpokladu využití retenčních možností*

*území a vhodných technických prostředků s cílem ponechat a využít co největší množství*

*dešťových vod v místě spadu a zpomalit odtok přívalových srážek ze spádového povodí.*

Takto hodnotné územní bez ekologické zátěže v blízkosti velkého parku s vodní plochou

navrhovat pro datové centrum, které je možné umístit do podstatně méně hodnotného území je **zcela proti ZUR**. Pokud by mělo část území být využita pro „datové centrum“ je zcela zásadní změnit její umístění. V oblasti Slatin je výstavba pro elektronickou komunikaci již započata o to v jiné části Slatin. Výstavbu vlastní společnost CE Colo Czech s.r.o. vlastněná společností T-Mobile Czech Republic a.s.. A další výstavbu vlastní SITEL, spol. s r.o.. Rozšíření plochy elektronickou komunikaci je tedy zcela logicky očekáváno v této části. Případně v návaznosti na již stávající výstavbu na pozemcích kde nelze umístit obytnou výstavbu v těsné blízkosti Jižní spojky. V našem případě se jedná o pozemek č.p. 2472/2 a jižní polovina pozemku č.p. 2470/3 viz Příloha č.1 obr. Toto řešení považujeme za přijatelné i pro vlastníka nemovitostí. Dále ZUR článek v článku 6.7.2 nestanovuje žádné další stavby elektronické komunikace, ani Vyjádření k projednávané územně plánovací dokumentaci hl. m. Prahy 4 jinak nehovoří o Slatinách jako o místě, který by měla Praze

zajišťovat „elektronickou komunikaci“. 6.2.7 Elektronické komunikace - Vymezení: Sítě elektronických komunikací na území hl. m. Prahy jsou provozovány po kabelech i bezdrátových spojích. V rámci obvodu Prahy jsou v současné době digitalizovány všechny telefonní ústředny, které jsou vzájemně propojeny optickými kabely. Na území hl. m. Prahy jsou umístěny dvě nadřazené telefonní ústředny - Ústřední telekomunikační budova (ÚTB) a ATÚ Jihozápadní Město. ÚTB zajišťuje i digitální přenos do zahraničí. Významnými objekty jsou televizní vysílače Praha-město, Strahov, Cukrák, Kavčí Hory a další. Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci: Nestanovují se. Ani POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE České republiky 2008, v plochách technické infrastruktury, které by měly být regulovány státem o „elektronické komunikaci“ nehovoří viz článek 6. Proto se domníváme, že plochy datových center jsou ve všech územních plánech v ČR součástí ploch nerušící výroby. „Rozšiřování“ ploch datových center politikou územního rozvoje pouze pro jednoho operátora je zcela proti právu rovnosti stran a potřebu „datového centra“ lze zajistit i jinak viz námitka o narušení vlastnických práv.

**7. Návrh řešení** Podporujeme, aby MPP ponechal plochu bez určení pro datové centrum a případné rezervy pro telekomunikační stavby byly vyhledány v **technicky vhodnějších lokalitách**, například v průmyslových zónách s existující optickou infrastrukturou (např. ulice Průmyslová, Brněnská či obdobné oblasti).

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů  $Z_z$ ,  $V_z$ ,  $Z_{max}$  zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96.

Koeficient  $V_z$  je stanoven pro transformační plochy a slouží společně s koeficientem  $Z_z$  pro stanovení HPPreg (čl. 96 textové části MPP) a výškovou regulaci. Koeficient  $V_z$  nebude navýšen, kapacita TR plochy byla diskutována v rámci kompletní změny metodiky regulace TR ploch. Návrh zde byl koordinován s přihlédnutím k ÚP SÚ HMP a ploše s rozdílným způsobem využití VN, se stanoveným kódem míry využití plochy E (dále je transformační plocha v místě, kde se nachází dle ÚP SÚ HMP stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití SV a částečně nezastavitelná plocha IZ).

Čtverce výškové regulace byly upraveny z důvodu zajištění kontinuity ÚP SÚ HMP v rámci kapacit, kde typicky pro plochy s kódem míry využití plochy E jsou v Metropolitním plánu typicky zapracovány s výškovou regulací 4-6RNP. Pro transformační a rozvojové plochy v Metropolitním plánu platí, že při stanovování maximálního přípustného počtu podlaží se nepřihlíží ke stávající zástavbě – zástavba transformačních ploch je nová, nezávislá na stávajících objektech, pokud neexistují další omezení např. z hledisek památkové péče. Tento princip vychází z podrobných pravidel PSP, která upřesňují, jak nová zástavba vychází ze stávajícího charakteru území (Metropolitní plán vychází z podstaty §26, který svou regulací věcně nahrazuje – podstata regulace a diferenciacie stabilizovaného a transformačního či rozvojového území se nemění).

Ve věci požadavku navržené šířky a vedení koridoru se má následující. V Metropolitním plánu je vyznačen překryvný koridor, který rezervuje území pro dopravní stavbu, ostatní regulativy ale platí současně. Takto vedený koridor umožňuje případné požadované úpravy trasy tak, aby se do něj vešlo více variant. Šíře koridoru nenavrhuje konkrétní šířku komunikace, pouze "manipulační" prostor pro její umístění.

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

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

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její

zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ. Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný



rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifik konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavky na systémovou úpravu a přepracování regulativů transformačních a rozvojových ploch byly zohledněny a zváženy již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. V rámci veřejného projednání byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků a ploch i parametrickou regulaci.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bylo stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Byly umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která je zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP je započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP jsou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace byly odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku byl nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bylo zrušeno určování

zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně byly v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bylo stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Byla umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bylo umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části byly upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další úpravy regulativů TR ploch nebyly pořizovatelem v rámci správní úvahy shledány jako adekvátní, vzhledem k požadavkům samosprávy HMP, vzhledem k požadavkům samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námítkám a vzhledem k urbanistické koncepci. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky

tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

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

Námítka

**ID 3029867**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 610

Podatel | **AZUCHA s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZKJVL

Identifikátor podání Portálu Pražana | pcri5489

Lokalita | 079

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Dolínecká bytové

---

**Vyjádření****NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY****Dotčené území:**

Hlavní město Praha – katastrální území Strašnice

Obec: Praha

Parc. č.: **4324/3****Obsah námítky** Podávám námitku proti návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy ve vztahu k výše uvedenému pozemku.

Námítka se týká zejména:

1. **Vymezení plochy, kde je rozhodování o změnách podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.**
2. **Nesprávně stanoveného způsobu a intenzity využití plochy 411/079/2634 (04).**
3. **Návrhu veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury č. 910-630/-/125 – Vysokorychlostní trať Praha–Vršovice – Běchovice.**

**Odůvodnění**

**1) Námítka proti podmínění rozhodování uzavřením plánovací smlouvy** Pozemek parc. č. 4324/3 je v návrhu zařazen do transformační plochy **411/079/2634**, u které je rozhodování o využití

území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy ( podle Nového SZ dle § 43 zákona č. 283/2021 Sb.)

**Jenže MPP je pořizován dle Starého stavebního zákona č. 183/2006 Sb.**

Podle něj bylo možné podmínit pouze **regulační plán**, tj. smlouva mohla ovlivnit realizaci záměru jen v rámci schváleného RP.

Takové omezení však:

- **zásadně zasahuje do vlastnického práva**, aniž by existoval prokazatelný veřejný zájem,
- **není přiměřené**, neboť pozemek již dnes navazuje na zastavěné území a nejedná se o nezastavitelné či komplikované území,
- **nebylo doposud užíváno v platném územním plánu**, a představuje tedy nový, nepředvídatelný zásah, který **snižuje hodnotu pozemku**,
- není odůvodněno, **jak byly stanoveny referenční koeficienty**, přičemž pro náš pozemek je navržena hodnota 0,6 – aniž by bylo reflektováno, že došlo ke znehodnocení záměru vlastníka.

Upozorňuji, že podle Listiny základních práv a svobod smí být vlastnické právo omezeno jen:

- na základě zákona,
- ve veřejném zájmu,
- a jen v míře nezbytné.

Z těchto důvodů žádám **zrušení podmínky plánovací smlouvy** pro parc. č. 4324/3.

**2) Námitka ke způsobu využití a stanoveným hodnotám Zz a Vz** Navržené funkční využití plochy a stanovené hodnoty:

- **Zz = 25 %**
- **Vz = 4,0**

jsou **nepřiměřeně nízké** a neodpovídají:

- charakteru území Strašnic,
- navazující zástavbě městského typu,
- urbanistickému kontextu kompaktní pražské zástavby.

Pozemek přímo přiléhá k zastavěnému území a logicky tvoří jeho urbanistickou součást. Maximální zahuštění zástavby a vytvoření bariérové linie vůči železniční trati je v tomto místě naopak **žádoucí**.

Proto požaduji upravit regulativy:

- **Zz zvýšit na 40 %**,
- **Vz zvýšit minimálně na hodnotu 5.**

Takové řešení zároveň umožní **vytvořit bariérové budovy**, které plní hygienickou funkci a snižují hlukovou zátěž v území, což je v souladu s § 18 a § 20 stavebního zákona a § 31 zákona o ochraně veřejného zdraví.

**3) Nesouhlas s VPS 910-630/-/125 – Vysokorychlostní trať Praha–Vršovice – Běchovice** Nesouhlasím s navrženým vedením této veřejně prospěšné stavby, neboť:

- způsobí **významné zvýšení hlukové zátěže**,
- negativně ovlivní využitelnost a hodnotu pozemku,
- nebylo prokázáno, že se jedná o **nejméně škodlivou variantu**,
- chybí adekvátní návrh kompenzačních a protihlukových opatření.

Požaduji proto:

- **přehodnotit trasu**, nebo
- **doplnit odpovídající hluková opatření**, případně
- **odstranit VPS z návrhu pro dané území**.

**Závěr** Žádám pořizovatele Metropolitního plánu hl. m. Prahy, aby této námitce v **plném rozsahu vyhověl**, zrušil podmínku plánovací

smlouvy, upravil intenzitu využití území a přehodnotil vedení veřejně prospěšné dopravní stavby. Brát zřetel na plán výstavby viz příloha.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek na zrušení vedení VPS 910-630/-/125 - Vysokorychlostní trať Praha - Vršovice - Běchovice je v dotčeném místě neměněnou částí MPP.

Návrh veřejně prospěšné stavby je v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací - Zásadami územního rozvoje HMP. Hluková opatření jsou součástí příslušných dokumentací v navazujících řízeních.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96.

Pro transformaci území (s přihlédnutím k širším vztahům) byly opakovaně zpracovány urbanistické studie a další rozvoj je koordinován s požadavky na rozšíření železniční infrastruktury (z důvodu trasování významné železniční stavby skrz území včetně umístění terminálu VRT - Zahradní Město). Vymezení území k transformaci je předvídatelné a dlouhodobě komunikované, regulativy MPP tomu odpovídají a s ohledem na právní stav je i logické zařazení území do plochy podmíněné uzavřením plánovací smlouvy.

Vymezený koridor 630/-/125 Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice – Běchovice navazuje na studii proveditelnosti Železničního uzlu Praha a koncepční prověření vedení železnice v návaznosti na Východní vstup Rychlého spojení, zároveň odpovídá technickému prověření tratě a dohodám v území. Z hlediska požadavku ve věci nesouhlasu s navrženým vedením této veřejně prospěšné stavby se nejedná o měněnou část oproti návrhu Metropolitního plánu ve fázi veřejného projednání (vyjma dílčích korekcí úpravy hranic koridoru). K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

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

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

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ. Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifik konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref)



a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

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

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

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

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

Námítka

**ID 3030263**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 610

Podatel | **AZUCHA s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZR3T

Identifikátor podání Portálu Pražana | r46c7wys

Lokalita | 223

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | U statku

---

**Vyjádření****Námítka proti návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy  
Podávající námítku:****Katastrální území:** Záběhllice**Číslo parcelní:** 34/1**Dotčená plocha:** „Stavební bloky, soukromá zahrada“

**I. Obsah námítky.** Podávám námítku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy v části, která se týká funkčního využití výše uvedeného pozemku.

Nesouhlasím s navrženým zařazením pozemku parc. č. 34/1, k. ú. Záběhllice, do plochy „**Stavební bloky, soukromá zahrada**“.

**Navrhuji:**

a) V **severní části pozemku** přeřadit funkční využití do plochy „**Stavební blok, stavba**“, a to v části kde není navrženo „**Lokální biocentrum v přesných hranicích**“ V jižní části je možné ponechat plochu „**Stavební bloky, soukromá zahrada**“,

b) Dále navrhuji podstatně zmenšit „**Lokální biocentrum v přesných hranicích**“ na připomínkovaném pozemku

c) A dále ve výkrese O01 zmenšit „**Ochrany přírody a krajiny – Přírodní park**“.

## Odůvodnění

**I. Obsah námítky** Podávám námitku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy v části, která se týká funkčního využití výše uvedeného pozemku.

Nesouhlasím s navrženým zařazením pozemku parc. č. 34/1, k. ú. Záběhlce, do plochy „**Stavební bloky, soukromá zahrada**“.

### Navrhuji:

- a) V **severní části pozemku** přeradit funkční využití do plochy „**Stavební blok, stavba**“, a to v části kde není navrženo „**Lokální biocentrum v přesných hranicích**“ V **jižní části** je možné ponechat plochu „**Stavební bloky, soukromá zahrada**“,
- b) Dále navrhuji podstatně zmenšit „**Lokální biocentrum v přesných hranicích**“ na připomínkovaném pozemku
- c) A dále ve výkrese O01 zmenšit „**Ochrany přírody a krajiny – Přírodní park**“.

**II. Odůvodnění námítky** Ad 1. **Charakter pozemku a zásah do vlastnického práva** Pozemek parc. 34/1 je svým tvarem, umístěním i dlouhodobým faktickým využitím pozemkem vhodným k zástavbě, nebo její přípravě. Je **oplocený, udržovaný** a tvoří součást zastavěného území. Okolní pozemky jsou **zastavěné nebo určeny k zástavbě**, a pozemek je s nimi funkčně propojen.

Dle katastru nemovitostí:

- Způsob využití: **ostatní komunikace**,
- Druh pozemku: **ostatní plocha**.

Podle rozhodnutí Nejvyššího správního soudu 6 As 319/2021-111 musí každý zásah územního plánu do vlastnického práva splňovat test proporcionality. Pokud jde o změnu funkčního využití pozemku jedná se o zásah do vlastnického práva, který musí být řádně odůvodněn a nesmí být nepřiměřený (viz též 5 As 3/2024-23 a usnesení 1 Ao 1/2009-120). Dále ústavní konformita omezení vlastnictví vyžaduje, aby omezení bylo nezbytné a **nejšetnější** (II. ÚS 136/15).

Zařazení celého pozemku mezi „soukromé zahrady“ představuje **nepřiměřené omezení možností nakládání s pozemkem** a vytváří

**neúměrný zásah do vlastnického práva** (zásada proporcionality dle ustálené judikatury NSS). Takové omezení neodpovídá charakteru území, kde zahrady plní doplňkovou, nikoli dominantní funkci.

**Ad 2. Rozpor s definicí „soukromé zahrady“ dle Metropolitního plánu** Čl. 93 návrhu MPP uvádí, že:

- soukromá zahrada je **nezpevněná doplňková část stavebního bloku**,
- její vymezení je **informativní**,
- týká se bloků se **zahradní nebo vesnickou strukturou**.

Z toho vyplývá, že „soukromá zahrada“ je určena primárně jako **doprovodná zeleň u staveb**, nikoliv jako náhrada ploch určených k zástavbě. Zařazení pozemku takto nerespektuje skutečnost, že pozemek je **dlouhodobě užíván a připraven jako stavební pozemek**, nikoliv jako zahrada.

### **Ad 3. Nejasnost a právní nejistota při výkladu regulace**

Ačkoli grafické vymezení ploch soukromých zahrad má podle plánu pouze informativní charakter, **není zřejmé, jaký rozsah stavební činnosti** bude v takto označené ploše možný. To vytváří právní nejistotu pro vlastníky pozemků a ztěžuje výkon jejich práv.

### **Textová část MPP článek 93**

*„(5) Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je **informativní**.“*

**Je nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad.**

→ To znamená, že zahrady mají v daném území zásadní roli a musí tvořit **významnou část plochy**.

To, že je vymezení „informativní“, znamená, že **nejde o závazné regulativní vymezení**, které by určovalo přesné hranice, kde je možné nebo není možné stavět.

Oproti tomu jiné vrstvy v MPP jsou **závazné** – typicky:

- funkční plochy,
- stavební čára,

· prostorové regulativy.

### Hranice zahrady mezi ně nepatří.

A dále Článek 45

*„(05) vesnická struktura Vesnickou strukturou je urbánní struktura zpravidla (1) kombinující nízkopodlažní kompaktní zástavbu a zástavbu samostatných budov se zahradou. Zástavba může být doplněna o jednotlivé uzavřené areály.*

*(2) V lokalitě nebo ploše vesnické struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání: a) uliční čára je určena fasádami domů, zdmi nebo oplocením, b) stavební čára je uzavřená nebo otevřená, c) nezastavěné části stavebních bloků jsou zpravidla soukromými zahradami, d) výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.*

### Ad 4. Nevhodnost zařazení do Přírodního parku označení 500/-/3567 LBK Botič

Pozemek se nachází v území, které je charakterem **výrazně urbanizované** a tvořené převážně **soukromými pozemky a zástavbou**. Zařazení do Přírodního parku neodpovídá skutečnému stavu ani ekologické hodnotě území.

Podklad ATEM – Atelier ekologických modelů s.r.o. (2009) uvádí tok Botiče jako „**nefunkční lokální biokoridor a biocentrum**“. To dokládá, že předmětné území neplní přírodně-ekologickou funkci odpovídající míře ochrany podle návrhu MPP.

Zahrnutí pozemku do takto přísného ochranného pásma je tedy **neodůvodněné a nepřiměřené**.

### III. Návrh na úpravu Metropolitního plánuŽádám, aby:

· v severní části pozemku parc. č. 34/1, k. ú. Záběhllice, byla vymezena plocha „**Stavební blok, stavba**“,

· v jižní části mohla zůstat plocha „**Stavební bloky, soukromá zahrada**“,

· dotčené území bylo **vyjmuto z Přírodního parku** v rámci ochrany přírody a krajiny.

**IV. Závěr**Předložené řešení navrženého funkčního využití není v souladu s reálným stavem území ani s legitimními zájmy vlastníků pozemků. Námitka směřuje k dosažení vyváženého řešení, které zachová charakter území a umožní jeho přiměřený rozvoj.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Článek s regulativy zahrad bude upraven, bude upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu budou přepracovány



z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Bude upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, odvozování podílu zahrad bude vztaženo na stavební bloky v nejbližším okolí.

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

Námitka

**ID 3030417**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 610

Podatel | **AZUCHA s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVBH4

Identifikátor podání Portálu Pražana | rsjw6aqv

Lokalita | 556

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | Gladiola

---

### Vyjádření

**Námitka proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy** Podávám námitku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy týkajícího se pozemků parc. č. 2225/207 a parc. č. 2225/208 v k.ú. Záběhlce, lokalita 556/Sídlíště Zahradní Město západ.

**Nesouhlasím s navrženým funkčním využitím plochy jako „park ve volné zástavbě“** a navrhuji, aby pozemky byly zařazeny do funkční plochy „STAVEBNÍ BLOK, stavba“ nebo do rozvojových či transformačních ploch. V současnosti se jedná o stavební pozemky, proto je žádoucí umožnit jejich zastavění.

Přehledná koordinační situace těchto pozemků je přiložena k této námitce, kde jsou vyznačeny stávající stavby, komunikace a okolní urbanistická struktura.

### Odůvodnění

**1) Nesouhlas s převedením stavebního pozemku na nestavební.** Převedení pozemků projektu Gladiola z plochy OB – čistě obytné do plochy „park ve volné zástavbě“ představuje **zásah do vlastnického práva** dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod a je v rozporu se stávající koncepcí územního plánu.

### Urbanistický a faktický stav území

· Pozemky navazují na obytné domy o výšce 8–12 NP a polyfunkční objekty,

- Mají přímý přístup z veřejné komunikace, což umožňuje stavební využití,

- Stávající funkční regulace OB umožňuje:

- o Stavby pro bydlení, sociální infrastrukturu (MŠ, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb),

- o Komunikace, parkování, technickou infrastrukturu,

- o Zeleň, pěší a cyklistické trasy,

- o Podmíněně: zařízení pro neorganizovaný sport, menší obchodní zařízení do 300 m<sup>2</sup>, garáže.

Záměr bytového domu je v souladu s touto regulací a nenarušuje urbanistickou strukturu. Převedení pozemků do plochy „park ve volné zástavbě“ by znamenalo **neodpovídající změnu funkce, nepodloženou urbanistickou analýzou a nepřiměřené omezení vlastníků.**

#### **Právní rámec:**

- § 25 a § 26 SZ (183/2006 Sb.) – závaznost Územně analytických podkladů (UAP),

- § 53 odst. 4 SZ – povinnost pořizovatele respektovat limity a charakter území,

- § 102 SZ – náhrada újmy při změně funkčního využití pozemku, hodnota se určuje jako rozdíl ceny před a po omezení + prokazatelné investice.

- Judikatura NSS: 2 Ao 2/2008, 10 As 57/2014, 6 As 155/2019 – nutnost racionálního odůvodnění změny funkčního využití či regulace výšky.

**2) Zmařená investice** Pozemky jsou stavebními pozemky ve vlastnictví fyzických osob. Převedením do „parku“ by došlo k zmaření již zahájené investice, projektových prací a probíhajícího projednávání s dotčenými orgány.

#### **Dokumentace a stanoviska dotčených orgánů:**

- Kladné vyjádření Policie ČR ke stavbě „Bytový dům Gladiola“ (č. j. KRPA-140939-2/ČJ-2025-0000DŽ),

- Souhlas T-Mobile a ČD – Telematika a.s.

**Nároky investora:**

- Přímá finanční náhrada dle § 102 SZ a § 2894 a násl. občanského zákoníku,
- Náhrada se stanoví jako rozdíl mezi hodnotou pozemku před omezením a po omezení, včetně ztracených investic,
- Možnost změny účelu či alternativního využití, pokud není dosaženo dohody, náhrada penězi,
- Vlastník je připraven doložit prokazatelnou finanční ztrátu.

**3) Nerespektování Územně analytických podkladů (UAP)**Návrh územního plánu nerespektuje UAP hl. m. Prahy, závazný podklad dle § 25 a § 26 SZ. Podle § 53 odst. 4 SZ musí pořizovatel zohlednit:

- zjištěné hodnoty území,
- limity využití území,
- stav a charakter území.

**Porušení principu proporcionality a stabilizovaného charakteru:**

- Výšková hladina a podlažnost navržená v návrhu ÚP neodpovídá hodnotám UAP (8–13 NP, 23,9–40,5 m),
- Ignoruje urbanistickou strukturu, střešní krajinu a charakter bloků,
- Nepodložená změna představuje neproporcionální zásah do vlastnického práva (čl. 11 Listiny, judikatura NSS 1 Ao 1/2009, 6 Aos 3/2013, 8 Ao 6/2011),
- Stabilizované území nelze „downgradovat“ bez věcného odůvodnění (NSS 1 Ao 3/2008).

**Doporučení:** respektovat stávající výškové hladiny a podlažnost dle UAP; umožnit umístění objektu v souladu se stabilizovanou urbanistickou strukturou.

**4) Narušení vlastnických práv** Schválení navržené podoby MPP by zásadně omezilo vlastnická práva:

- právo užívat a požívat plody pozemku,
- právo disponovat nemovitostí,
- právo držet pozemek (vlastnická triáda, čl. 11 Listiny, § 1012, § 1042 OZ).

Převedení pozemků do „parku“ by znemožnilo realizaci investičního záměru a využití již vložených investic, což je **neoprávněný zásah do vlastnického práva**.

Judikatura NSS: zásahy do vlastnického práva musí být:

- ústavně legitimní a zákonem podložené,
- nezbytné a nejšetrnější možnou formou,
- nediskriminační a racionálně odůvodněné.

**5) Nesoulad s politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy (ZUR)**· ZUR preferují **regeneraci obytných území**, včetně nahrazení panelových domů moderními výškovými stavbami s parkovou úpravou okolí,

- Politika územního rozvoje vyžaduje komplexní řešení, které zohledňuje kvalitu života obyvatel a hospodářský rozvoj území.

Navrhovaná změna do „parku“ není v souladu s těmito principy.

**6) Porušení správního řádu (§ 3 a § 50 odst. 3 SŘ)**· Pořizovatel MPP nezjistil řádně stav věci, zejména potřebu bytových jednotek v lokalitě a vhodnost parku,

- Neprovedl konzultaci s vlastníky, což porušuje zásady legality, proporcionality a ochrany veřejného zájmu.

**7) Náhrada za změnu v území (§ 102 SZ, § 133 a § 135 nový SZ)**

Vlastníkům pozemků vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění,

- Náhrada zahrnuje rozdíl hodnot pozemku před a po změně, včetně vynaložených nákladů na přípravu výstavby,
- Náhrada se poskytuje v penězích nebo na základě dohody formou jiného pozemku či stavby.

**8) Doplnění textové části MPP k podzemním stavbám**Navrhujeme doplnit, že do plochy „park ve volné zástavbě“ lze umísťovat **podzemní stavby**, pokud:

- vrstva zeminy nad stavbou je minimálně 1 m,
- plocha nad stavbou bude zatravněná či vegetačně upravená.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umísťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bylo umožněno. Dále bylo umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umísťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ byly upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí je považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; byl doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bylo dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námítkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu MPP byly shledány jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel

považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

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



Námítka

**ID 3030441**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 610

Podatel | **AZUCHA s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZS9D5

Identifikátor podání Portálu Pražana | rx8k3tx8

Lokalita | 915, 563

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | Práčská

---

**Vyjádření**

Námítka k návrhu Metropolitního územního plánu hl. m.

**Prahy Namítáme proti navrženému funkčnímu využití pozemků parc. č. 712/2, 713/2, 714 a 653, katastrální území Záběhlice dále jen „pozemky“.**

a) Namítáme zejména (nejen) proti rekreačnímu využití pozemků.

**-Primárním požadavkem vlastníků je změna funkčního využití pozemku na plochu „stavebního bloku – stavba“ umožňující bytovou funkci**, a to z důvodu urbanistické návaznosti na okolní strukturu, souladu se skutečným stavem území a naplnění principu proporcionality zásahu do vlastnického práva.**-V případě, že pořizovatel tomuto požadavku v některé části nevyhoví, uplatňujeme sekundární, alternativní požadavek, a to ponechání využitelnosti pozemku pro stavbu (sportovního) rekreačního využití.** Tato varianta je z naší strany krajně přípustná, ale pouze za předpokladu vyhovění námítky co do výšky stavby bod „c“ neboť respektuje stávající charakter okolí.

b) Namítáme proti veřejné vybavenosti vyjádřený plochou.

c) Namítáme proti výškové úrovni staveb. Navrhujeme 5 nadzemních podlaží.

d) Namítáme proti převedení části pozemků ze sportovního využití na zeleň a to zejména (nejen) u pozemků parc. č. 713/2 a parc. č. 714

e) Namítáme proti převedení části pozemků do biokoridoru a to zejména (nejen) u pozemků parc. č. 713/2 a parc. č. 714

Z níže uvedených důvodů **žádáme, aby byly uvedené pozemky vymezeny v Metropolitním územním plánu hl. m. Prahy (dále jen „MPP“) převážně jako „zastavitelná obytná lokalita“, a to s regulativy odpovídajícími charakteru a využití okolních pozemků.**

Odůvodnění této žádosti spočívá zejména v **protiprávnosti** takového návrhu potřebě **zajištění funkční návaznosti území, sjednocení urbanistického charakteru a zachování logické kontinuity zastavitelného území a dalších viz níže.**

### **Odůvodnění**

**Odůvodnění námítky ad 1) Změna funkčního využití oproti stávajícímu ÚP a předchozí verzi návrhu**

**- Stávající stav a navržená změna v MPPa) Současné funkční využití (ÚP Praha)**

Katastrální území: **Záběhlice**

Dotčené pozemky: **parc. č. 712/2, 713/2, 714 a 653**

Stávající výměra plochy sportu (SP): **13 150 m<sup>2</sup>**

V návrhu MPP je plocha **zmenšena na 9 546 m<sup>2</sup>**.

Část pozemků je nově **přeřazena do lokality 915 / Trojmezí** s využitím „*jiná plocha přírodě blízká*“, což představuje zásadní odklon od dosavadního využití. S touto změnou **zásadně nesouhlasíme.**

**- Srovnání předchozí a aktuální verze MPP**

**Předchozí návrh MPP:**

· Zařazení pozemků: **563 / Práce – plochy produkce a infrastruktury areálového typu**

· Transformační plocha: **411/563/2313** (9 546 m<sup>2</sup>)

· Zastavitelnost bloku: **20 %**

**Aktuální návrh MPP:**

· Stejně zařazení do **563 / Práce**

· Transformační plocha: **411/563/2372**

· Nově vložen požadavek na **veřejnou vybavenost**:

o **800 / Veřejná vybavenost – rekreační vybavenost**, plocha 9 546 m<sup>2</sup>

**Požadavek vlastníka:**

Přeřadit pozemky do:

· **Plochy sídlišť uvnitř modernistických struktur**

· Transformační plocha: **411/563/23xx (9 546 m<sup>2</sup>)**

· Typ struktury: **heterogenní struktura**

· Využití: **obytná**

· Parametry: **Zmax 55 %, Zz 25 %, Vz 6,5**

**- Porušení principu kontinuity a legitimního očekávání vlastníka** Dotčené pozemky jsou v platném ÚP vedeny jako **zastavitelné** – plochy **sportovního využití**, bez uplatnění veřejného zájmu na jejich nezastavění.

Tím vzniká **legitimní očekávání vlastníka**, že takto stanovený charakter území nebude bez relevantních důvodů měněn.

Rozsudky NSS potvrzují, že:

· změna územně-plánovací koncepce **bez nových objektivních okolností** je **arbitrární** a tedy nezákonná (např. **1 Ao 6/2010, 4 As 196/2013**).

V návrhu MPP však **nebyly identifikovány žádné nové skutečnosti**, které by:

· odůvodňovaly přeřazení části území do přírodě blízkých ploch,

· vylučovaly možnost obytné funkce,

· vyžadovaly novou veřejnou vybavenost právě zde.

**- Požadavek na řádné odůvodnění změn dle zákona** Podle **§ 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona** musí být **každá změna** oproti předchozímu návrhu i oproti platnému stavu **řádně, přezkoumatelně a odborně odůvodněna**.

V tomto případě však **odůvodnění zcela chybí** nebo je nedostatečné — zejména u:

- zmenšení funkční plochy,
- přeřazení části pozemků do přírodě blízkých ploch,
- nově vloženého požadavku na veřejnou vybavenost,
- odmítnutí zařazení do obytné struktury dle požadavku vlastníka.

**Judikatura NSS trvá na tom, že změny musí mít racionální a odborné důvody** Např. rozsudek **NSS 2 Ao 2/2010 (Dobřejovice)** stanoví, že:

- územní plán musí být **logicky zdůvodněn**,
- změny nesmí být libovolné či nelogické,
- musí být opřeny o **aktuální odborné podklady**.

Tato kritéria nejsou v případě dotčeného území naplněna.

**- Neexistence nových relevantních podkladů** Městská část ani pořizovatel **nepředložili žádné nové odborné podklady**, které by objektivně zdůvodňovaly navrženou změnu využití. Zejména **nebyly prokázány**:

- nové limity území,
- nové problémy v infrastruktuře,
- nově formulovaný veřejný zájem,
- změna priorit rozvoje území.

Bez takových podkladů je navržená změna **nepřezkoumatelná a v rozporu se zákonem i judikaturou**.

#### **Odůvodnění námítky ad 2)**

Oproti **skutečnému a historicky doloženému stavu** (např. obr. 5) došlo v návrhu územního plánu k **zásadní a neodůvodněné změně funkčního využití** daného území — z **ploch určených pro bydlení na plochy sportu (SP)**.

Tato změna není v návrhu územního plánu **nijak zdůvodněna** a v dostupné dokumentaci **nejsou uvedeny žádné důvody**, které by takovou změnu opodstatňovaly.

Dotčené pozemky **historicky sloužily k bydlení**, což je doloženo historickými fotografiemi (viz obr. 5) a skutečností, že na pozemcích stály obytné stavby.

Podle katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako „**zastavěná plocha a nádvoří**“, což odpovídá jejich **obytnému charakteru**.

Podle § 58 stavebního zákona tyto pozemky náleží do **zastavěného území**, a proto navrhuje, aby v **dotčené lokalitě byla funkce plochy bydlení (OB)** v souladu s jejím historickým i faktickým využitím.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byla v návrhu územního plánu **zachována funkce bydlení** podle návrhu zástavby (viz obr 4) a nedocházelo k její zařazení na „plochu sportu“.

Pokud totiž návrh územního plánu **zcela ignoroval faktický stav** může být prohlášen za **nepřiměřený nebo neodůvodněný** → a tím pádem zrušitelný soudem (viz např. **rozsudek NSS č. j. 1 Ao 2/2011-36**).

### Odůvodnění námítky ad 3)

**Odůvodnění nesouladu dle § 53 písm. a) stavebního zákona** Navrhovaná změna / záměr je v **rozporu s politikou územního rozvoje a se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy**, konkrétně s **článkem 2.2.2 – Urbanistická koncepce, písm. I)**, který stanoví:

„Zařízení a areály s hromadnou návštěvností, např. sportovní, je nutné situovat výhradně mimo centrální oblast města.“

Ulice Práčská představuje **páteřní komunikaci městské části Praha-Záběhlce**, která má **převážně obytný charakter**, doplněný o základní občanskou vybavenost, maloobchodní služby a zařízení sociální infrastruktury (základní a mateřská škola).

Záměr umístit v této lokalitě **sportovní areál**, který ze své podstaty generuje **hromadnou návštěvnost**, je v rozporu s výše uvedenou zásadou urbanistické koncepce. Takové zařízení by představovalo **nežádoucí nárůst dopravní a hlukové zátěže**, změnu charakteru zástavby a **narušení funkční stability převážně obytného území**.

Z těchto důvodů je záměr v **nesouladu s platnými Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy** a nelze jej považovat za souladný podle § 53 písm. a) stavebního zákona.

#### **Odůvodnění námítky ad 4)**

**Odůvodnění nesouladu dle § 53 písm. b) stavebního zákona** Navrhovaný záměr je v **rozporu s cíli a úkoly územního plánování** ve smyslu § 18 a § 19 stavebního zákona, zejména s požadavky na **ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území**.

Dotčené pozemky, na nichž má být záměr realizován, jsou součástí **historicky vzniklé urbanistické struktury sídla Záběhlice**. Na pozemcích se původně nacházel **obytný statek č. p. 58, č. o. 6**, který představoval **hodnotný doklad původní vesnické zástavby** (viz Příloha obr. 5). Tento objekt byl sice v minulosti zničen (v období minulého režimu), avšak jeho **hmotové a prostorové uspořádání** je dodnes čitelné v urbanistické struktuře okolí a **představuje kulturně-historickou stopu vývoje území**.

Umístění nového záměru v podobě **sportovního areálu s hromadnou návštěvností** by vedlo k **dalšímu narušení historické prostorové kompozice** území a k **zániku pamět'ové vrstvy místa**, která je v územním plánování považována za významnou urbanistickou a kulturní hodnotu.

Záměr tedy **nenaplnuje cíl územního plánování dle § 18 odst. 4 písm. c) stavebního zákona**, kterým je „ochrana a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistických, architektonických a archeologických hodnot“, a je proto v **rozporu s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území**.

Z těchto důvodů je záměr **vyhodnocen jako nesouladný podle § 53 písm. b) stavebního zákona**.

#### **Odůvodnění námítky ad 5)**

V předmětné lokalitě se již nachází více sportovních zařízení, která dostatečně zajišťují potřeby obyvatel v oblasti sportovního a rekreačního vyžití. Podle výkresu Územně analytického podkladu hl. m. Prahy č. 330 – *Současný stav využití území* – je v daném území evidováno celkem pět sportovních zařízení (viz Příloha, obr. 1a–b, označené čísla 1 až 5).

TJ ASTRA Zahradní Město, z.s.

Sportovní areál HAMR-Záběhlce

Underground Gym

Hector Sport Centre

DDM P10 Zahradní Město – Haly

ČAFC Praha z.s.

A další

Na dotčených pozemcích nebylo nikdy v minulosti oficiálně provozováno žádné sportovní zařízení. V minulosti byly zaznamenány pouze záměry přemístit na tyto pozemky tenisové kurty, avšak k jejich realizaci ani trvalému provozu nedošlo. Sportovní využití se zde neudrželo z důvodu vyšší atraktivity jiných sportovních areálů v okolí (např. areál Hamr), přičemž původní stavební základy záměru postupně zanikly.

Návrh Metropolitního územního plánu hl. m. Prahy zařazuje předmětnou plochu mezi **zastavitelné sportovní plochy – zastavitelná rekreační transformační plocha**.

Podle informací vlastníků pozemků je jediným uváděným důvodem pro toto funkční zařazení údajná existence základů nepovolené stavby náhradního sportoviště TJ Rapid. Tento argument však neodpovídá skutečnému stavu a je z hlediska právního i faktického irelevantní. Neexistence takové stavby je doložena listinou ze dne 26. července 2000 (viz Příloha, obr. 6).

Vhodnost pozemku pro sportoviště.

- ☐ **Špatná dostupnost a infrastruktura** – Blízkost MHD pouze málo kapacitní bus, silnic, parkování, dostupnost pro cílovou skupinu.
- ☐ **Špatná velikost, tvar, technické sítě** – Areál pro více sportů chce relativně rozlehlý pozemek s možností navazujících budov (šatny, kafe, zázemí).
- ☐ **Špatná cenová hladina a rizika** – Pozemky v širším centru bývají velmi drahé; naopak okrajové části či příměstské zóny mohou nabídnout lepší poměr cena/výkon.
- ☐ **Špatná konkurence a trh** – V dané lokalitě už existuje mnoho sportovišť, nebo je poptávka neuspokojená.

**Odůvodnění námítky ad 6)**

Dovolujeme si namítat, že v případě ponechání návrhu územního plánu hl. m. Prahy ve stávající podobě dojde k podstatnému zásahu do ústavně zaručeného vlastnického práva.

Obsahem subjektivního vlastnického práva je souhrn konkrétních oprávnění, která přísluší vlastníku věci, v tomto případě nemovitosti. Tento souhrn, označovaný jako tzv. **vlastnická triáda**, je vymezen zejména v čl. 11 **Listiny základních práv a svobod** a v § 123 **občanského zákoníku**. Zahrnuje tato základní oprávnění:

1. **Právo věc užívat a požívat její plody a užitky**, tj. realizovat její užitnou hodnotu a využívat užitečné vlastnosti nemovitosti včetně přirozených přírůstků.
2. **Právo s věcí disponovat**, tj. rozhodovat o jejím právním i faktickém osudu (např. převádět, pronajímat či jinak nakládat s nemovitostí).
3. **Právo věc držet**, tedy mít ji ve své faktické moci, což je předpokladem realizace předchozích dvou oprávnění.

Po zásahu do vlastnického práva dle navrhované podoby územního plánu nebude vlastník schopen nemovitost užívat způsobem odpovídajícím stavu, v jakém mu byly pozemky v minulosti násilně odebrány. Zároveň nebude moci zhodnotit investice, které do nemovitosti již vložil. Vlastnická práva byla v minulosti porušena demolicí objektů ve vlastnictví vlastníka, za něž nebyla poskytnuta žádná náhrada. Vlastník nyní požaduje pouze možnost užívat pozemek v souladu se stavem, v jakém mu byl odebrán.

Současně si jsme vědomi, že vlastnické právo zahrnuje i povinnosti. Český právní řád vychází z tzv. **Hedemanovy koncepce vlastnictví**, vyjádřené zásadou, že „*vlastnictví zavazuje*“. Vlastník má v úmyslu pozemek řádně udržovat a kultivovat. Nesmí mu však být výkon jeho vlastnického práva znemožněn tím, že většina jeho pozemku bude bezdůvodně převedena do jiného funkčního režimu (např. **sportovní plocha**).

Uvědomujeme si, že obsah vlastnického práva může být omezen, avšak pouze:

- se souhlasem vlastníka,
- nebo na základě zákona, a to **pouze ve veřejném zájmu**, nelze-li účelu dosáhnout jinak, a **vždy za náhradu**.

Dle odborného názoru architekta je účelu, pro který územní plán hl. m. Prahy stanoví dotčené funkční využití, možné dosáhnout jiným



způsobem – konkrétně vytvořením rezervy pro sportovní stavby v **jiném, vhodnějším místě téhož katastru**. Vlastník pro tento účel nabízí alternativní pozemek v lokalitě **Trojmezí**, parc. č. 657/6.

**A dále je část pozemků nevhodnost zařazení do Přírodního parku označení 500/-/3539 LBC Meandry Botiče**, přičemž v současném územním plánu je stavební s využitím sportu. Pozemek se nachází v území s převážně **soukromou zástavbou** a jeho zahrnutí do ochranného pásma **Přírodního parku** je **neodůvodněné**. Navrhuji proto, aby byl pozemek i přilehlé parcely z této ochrany z větší části **vyjmuty**, jelikož nesplňují přírodní ani krajinářské charakteristiky takového území.

V jednom podkladu od ATEM – Atelier ekologických modelů s.r.o. z ledna 2009 je tok Botiče uveden jako „nefunkční lokální biokoridor a biocentrum“.

### **Odůvodnění námítky ad 7)**

Odůvodnění nesouladu dle § 53 SZ písmeno d) s požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů. Dle vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, jsou plochy sportu zařazeny dle § 6 do ploch „občanského vybavení“ Tato vyhláška stanovuje § 6 odstavec, (1) Plochy občanského vybavení se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem. Návrh MUP neprokazuje, že by další sportovní stavby byly v dané lokalitě potřebné. Ani že by zde mohlo vzniknout dostatečně kapacitní parkoviště pro sportovní stavbu. Ani že dopravní napojení na metro bylo příhodné. V minulosti se zde plánovala zastávka metra nedaleko této plochy (viz stávající UP) MUP ale odklonil trasu metra mimo Záběhlice.

Oproti výškovému rastru 100 m x 100 m namítáme, že měl být podrobnější a měl by odpovídat přesněji podlažnosti v analytických podkladech, protože pak odporuje PSP „§ 26 odstavec b) v transformačním a rozvojovém území se výškové hladiny odvozují z územní studie, popřípadě v případě hladin I–VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) se stanovují v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.“ Na části lokality je MUP určena jako 8np by se musela určit s územní studie.

### **Odůvodnění výškové úrovně staveb v dotčené lokalitě:**

Při ulici Práčská navazuje lokalita na výstavbu o 5 nadzemních podlažích a dvou ustupujících patrech. Požaduje na tuto uliční frontu navázat 5 nadzemními podlažními. V jižní části pozemku navrhujeme

budovy kaskádově snížit v podobných intencích jak je provedena (viz návrh zástavby)

**Odůvodnění námítky ad 8)** Odůvodnění nesouladu dle § 53 SZ písmeno d) s požadavky

zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních

předpisů.

zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících

zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Dotčené pozemky jsou v oblasti zvýšené zátěže NO<sub>2</sub>, dle Územně analytického podkladu č

16 – Kvalita ovzduší zatížení průměrná roční koncentrace NO<sub>2</sub> na dotčených pozemcích je

25-30 umg -3, viz Příloha obr 2. Způsobuje to především komunikační síť, viz výkres Územně

analytického podkladu č. 22 – Komunikační síť. Způsobuje to především větší koncentrace

komunikací I a II třídy. Při aerobních aktivitách, patří správné dýchání za základ. Nebudete-li

mít cvičenec dostatečný přísun kyslíku, může si tělesnou schránku při cvičení spíše poškodit

více než regenerovat. Jednotlivá svalová vlákna, která zapříčiňují pohyb, jsou na kyslíku

přímo závislá. Čím více kyslíku se přes plíce do těla dostane, tím větší relaxační a silové

účinky má cvičení na naše tělo. Navrhujeme přesunout sportoviště na jiný pozemek č.p.

657/6 vlastníků, který je z odborného hlediska více vhodný a je v klidové zóně – viz Příloha

výkres obr č 2. Nově navrhovaný pozemek má mnohokrát menší zátěž NO<sub>2</sub> a to méně než

15 umg -3. Z urbanistického hlediska se pak na dotčených pozemcích uvolní prostor na

bytovou zástavbu, která může mít u silnice barterový charakter (domy se zasklenou pavlačí).

Návrh Metropolitního územního plánu obsahuje v námi zpracovávané části zjevný

nesouladu mezi skutečným stavem v území a návrhem.

Metropolitní územní plán nezohledňuje ani stávající vlastnické, ekonomické, teritoriální a

terénní vztahy v území, což vede k názoru, že byl zhotoven, aniž by se zhotovitel seznámil se

skutečným stavem, vztahy a vazbami dotčeného území.

**Odůvodnění námítky ad 9)** Porušení § 3 a § 50 odst. 3 správního řádu

Podle ustanovení § 3 správního řádu postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o

němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v takovém rozsahu, který je nezbytný k tomu, aby

byl úkon správního orgánu úkonem v souladu s požadavky obsaženými v § 2 s. ř., tedy se

zásadou legality, zásadou zákazu zneužití pravomoci a správní úvahy, zásadou

proporcionality a ochrany dobré víry, zásadou ochrany veřejného zájmu, zásadou

nestranného přístupu a zásadou legitimního očekávání. Podle ustanovení § 50 odst. 3 správního řádu je správní orgán povinen zjistit všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu. Odvolatel tvrdí, že pořizovatel UP nezjistil řádně stav věci, a to především při skutečném hodnocení hlukové a imisní zátěže, výškové poměry v lokalitě a ostání viz další námítky.

**Odůvodnění námítky ad 10)** nedostačené informace

MPP byl měl být zpracován ve variantách, varianta A nebyla vystavena pro veřejnost.

Odůvodnění zprávy MPP říká „II. E. 1. Pro návrh MPP jsou zpracována variantní řešení.

Projektant během zpracování návrhu Metropolitního plánu nedospěl k jednoznačnému

závěru, jak předložit Metropolitní plán invariantně v souladu se Zásadami územního rozvoje

Hl. m. Prahy ve znění aktualizace č. 1 a současně s upraveným návrhem Zprávy o

uplatňování ZÚR Hl. m. Prahy v uplynulém období (říjen 2014 – březen 2017) podle výsledků

Vyjádření k projednávané územně plánovací dokumentaci hl. m. Prahy 6

projednání (Zpráva), která byla pořízena podle § 42 odst. 1 a 2 stavebního zákona a je

připravena v souladu s požadavky § 42 odst. 8 stavebního zákona. Důvodem je současné

pořizování Zprávy, která předpokládá změnu určitých částí ZÚR hl. m. Prahy - aktualizaci.

Návrh MPP předložený ve dvou variantách je v souladu se zadáním, neboť nebylo možné

nalézt jednoznačné optimální řešení, jak zdůvodněno podrobně v kapitole 2.2. Vyhodnocení

souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.“

V odůvodnění zprávy MPP je uvedena z varanty A pouze tabulka veřejně prospěšných

staveb, porovnání celkové výměry zastavitelných území

#### **Odůvodnění námítky ad 11) Širší vztahy a souvislosti:**

Prostor mezi Botičem a ulicí Práčská byl vždy vnímán jako **přechodové území** mezi vnitřní městskou krajinou a obytnou zástavbou (viz studie, obr. 7). Severní břeh Botiče byl historicky osídlen – nacházely se zde **statky a menší usedlosti**, což potvrzuje charakter území jako **zastavitelného**.

Z hlediska rekreačního využití bylo vždy uvažováno o **rozvoji volnočasových a rekreačních aktivit** v širším prostoru **Trojmezí**.

Při návrhu nové zástavby v této lokalitě je vhodné zachovat **měřítko a charakter** odpovídající spíše projektu „**Kaskády u Botiče**“ (viz obr. 8), než volit výrazně větší měřítko staveb typu **sportovních hal s tribunou** (např. hokejové haly).

Z **perspektivních pohledů** (dostavované části jsou označeny bílou barvou, viz obr. 9) je zřejmé, že urbanisticky nejvhodnějším řešením je **ponechat podélné objekty** podél ulice Práčská a **kolmo řadit menší kasetové objekty** směrem k Botiči. Takový koncept přispěje k měkčímu přechodu mezi městskou strukturou a přírodním prostředím potoka.

#### **Odůvodnění námítky ad 12)**

V odůvodnění pro lokalitu je **nepřehledné**, tato lokalita 411/563/2372 zde není odůvodněná

Odůvodnění tedy zcela chybí. Mělo by být zdůvodněno proč právě v této lokalitě má být rekreační využití.

---

#### **Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava regulativu zastavitelné rekreační transformační plochy, tj. nikoliv samotné vymezení této plochy či úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

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

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

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

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

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

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

Námítka

**ID 3030494**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 610

Podatel | **AZUCHA s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW29M

Identifikátor podání Portálu Pražana | s9nqzagf

Lokalita | 154

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | Trnkov

---

### Vyjádření

a) Namítáme proti zařazení pozemku parc. č. 2124 v k. ú. Záběhllice do **plochy podmíněné plánovací smlouvou** („plocha podmíněnosti plánovací smlouvou“) u parku, konkrétně označení **plocha podmíněná plánovací smlouvou 994/154/1057**.

Namítáme **proti vymezení plochy podmíněné plánovací smlouvou** v uvedené lokalitě a požadujeme **vyřazení pozemku parc. č. 2124, k. ú. Záběhllice, z této podmíněnosti**.

b) Dále namítáme k blízkosti odsuvných kolejí.

c) namítujeme navržené  $Z_z=25\%$  kdy navrhujeme  $40\%$  (( $Z$  z je koeficient základního zastavění budovami )

c) Dále je třeba pro dopravu území vymezit alespoň jednosměrná komunikaci – podložení ulice Průhonická

### Odůvodnění

Odůvodnění námítky **1.1. Zařazení pozemku do plochy podmíněné plánovací smlouvou (994/154/1057)**

· **Zákonná úprava plánovací smlouvy:**

· Podle § 43 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, lze plánovací smlouvou upravit podmínky parcelace nebo regulace výstavby pouze v rámci **regulačního plánu**.



- Ustanovení § 171 stavebního zákona stanoví, že Metropolitní plán nesmí zavádět právní režimy, které nejsou v souladu se zákonem, což použití termínu „plocha podmíněná plánovací smlouvou“ porušuje.

- **Nepřiměřené omezení vlastnických práv:**

- Zařazení pozemku do režimu plánovací smlouvy představuje zásah do vlastnických práv chráněných čl. 11 Listiny základních práv a svobod (LZPS).

- Omezení je nepřiměřené vzhledem k malé výměře pozemku (cca 2 000 m<sup>2</sup>), kdy je uzavření plánovací smlouvy administrativně a ekonomicky neefektivní.

- Plánovací smlouvy se reálně uzavírají pouze u **rozsáhlých projektů** (řád desítek tisíc m<sup>2</sup> a více), kde koordinace výstavby a infrastruktury přináší veřejný prospěch.

- **Účel plánovací smlouvy vs. reálná aplikace:**

- Účelem plánovací smlouvy je koordinace výstavby, infrastrukturního napojení a dalších závazků pro rozsáhlé projekty.

- U malých parcel, jako je tato, by smlouva nepřinesla žádný významný veřejný prospěch a její zavedení by bylo formálně i ekonomicky neefektivní.

- **Nejednoznačnost regulativů a referenčních koeficientů:**

- Článek 160 Metropolitního plánu neupravuje metodiku výpočtu koeficientu základního zastavění (Zz), což způsobuje **právní nejistotu** a snižuje předvídatelnost využití území pro vlastníka.

- **Rozpor s právní úpravou a terminologická nepřesnost:**

- Plánovací smlouva je dle § 43 odst. 2 stavebního zákona vázána pouze na **regulační plán**, nelze ji tedy aplikovat samostatně v rámci Metropolitního plánu.

- Terminologie „plocha podmíněná plánovací smlouvou“ je právně nepřesná, vnitřně rozporná a vytváří právní nejistotu pro vlastníka i veřejné orgány.

- **Judikatura a precedent:**

- Soudní judikatura (např. rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 6 As 24/2017) potvrzuje, že plánovací smlouva je nástrojem **pro**

**koordinaci rozsáhlých projektů** a nelze ji používat jako nástroj pro omezení práv vlastníků malých parcel.

· Zavedení režimu „plocha podmíněná plánovací smlouvou“ u této parcely by proto znamenalo **zbytečné a nepřiměřené omezení vlastnických práv**, které není odůvodněno racionální potřebou plánování ani veřejným zájmem.

## 1.2. Blízkost odsuvných kolejí

· Upozorňujeme, že lokalita sousedí s odsuvnými kolejovými úseky, což může **výrazně ovlivnit kvalitu bydlení** a bezpečnost obyvatel.

· **Právní argumentace:**

### 1. Zákonná ochrana zdraví a bezpečnosti obyvatel:

o Podle § 6 odst. 1 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) musí územní plán zajistit **ochranu zdraví obyvatel, bezpečné životní prostředí a odpovídající kvalitu bydlení**.

o Umístění obytné zástavby v těsné blízkosti odsuvných kolejí je v rozporu s těmito požadavky, neboť zvyšuje riziko hluku, vibrací a možného ohrožení obyvatel.

### 2. Hygienické limity a normy:

o Podle vyhlášky č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před škodlivými účinky hluku a vibrací, je nutné zajistit, aby hluk z železniční dopravy nepřekračoval stanovené limity pro obytné zóny.

o Vzhledem k bezprostřední blízkosti odsuvných kolejí hrozí, že limity hluku budou překročeny, což může **ohrozit zdraví obyvatel a kvalitu bydlení**.

### 3. Urbanistická a bezpečnostní argumentace:

o Podle § 43 odst. 2 a § 171 stavebního zákona je plánování výstavby a regulace území povinno **minimalizovat konflikty mezi dopravní infrastrukturou a obytnou zástavbou**.

o Navrhovaná lokalita pro výstavbu v těsné blízkosti odsuvných kolejí je s tímto principem v rozporu. Není účelné tuto velkou kolejovou stavbu umísťovat do blízkosti centra města.

### 4. Judikatura a precedent:

o Nejvyšší správní soud (např. sp. zn. 1 As 63/2015) uznal, že umístění obytné zástavby v těsném sousedství železniční

infrastruktury musí respektovat ochranu zdraví a hygienické limity, a pokud tyto limity nejsou zajištěny, je **taková lokalita nevhodná pro bydlení**.

· **Shrnutí:**

Z těchto důvodů je plánování obytné zástavby v bezprostřední blízkosti odsuvných kolejí v **rozporu se stavebním zákonem, hygienickými normami i soudní praxí**, a lokalita na výstavbu kolejí by měla být přehodnocena.

### 1.3. Koeficient základního zastavění Zz

· Návrh koeficientu základního zastavění  $Zz = 25 \%$  považujeme za **nepřiměřený**; navrhuje jeho zvýšení na  $40 \%$ .

· **Právní argumentace:**

#### 1. Soulad s právní úpravou:

o Podle § 19 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, musí regulativy územního plánu odpovídat charakteru území a urbanistickému kontextu, a nesmí **neodůvodněně omezovat vlastnická práva**.

o Stanovení  $Zz = 25 \%$  je vzhledem k charakteru území a okolní zástavbě **neadekvátní** a vytváří právní nejistotu pro vlastníka.

#### 2. Urbanistický kontext a principy rozvoje:

o Zvýšení  $Zz$  na  $40 \%$  je v souladu s **urbanistickou strukturou středního prstence Prahy**, charakterem okolní zástavby a principy **modrozelené infrastruktury**, které podporují kompaktní a udržitelný rozvoj území.

o Vyšší  $Zz$  umožňuje **efektivnější využití území**, aniž by byla narušena kvalita veřejných prostranství a životního prostředí.

#### 3. Urbanistické a technické souvislosti:

o Území **není v záplavovém ani poddolovaném území**, což umožňuje bezpečné zvýšení  $Zz$ .

o Technická infrastruktura (vodovod, kanalizace, elektřina, plyn) je dostupná a kapacitně dostačující pro navrhovanou zástavbu.

o Dopravní obslužnost je zajištěna, včetně MHD a dostupnosti železniční stanice, což podporuje vyšší využitelnost pozemku.

#### 4. Charakter a hodnota území:

o Blízko tohoto území se nachází oblast, která má **jedinečný krajinný a rekreační charakter**, který je třeba respektovat při plánování zástavby.

o Současné zařazení pozemku do režimu plánovací smlouvy a nízkého Zz nepřiměřeně omezuje **vlastnická práva** a snižuje efektivitu rozvoje území.

#### 5. Změna koeficientu Zz:

o Zvýšení Zz z 25 % na 40 % je v **souladu s charakterem území, urbanistickou strukturou okolí a plánovanou zástavbou**.

o Tento návrh respektuje principy **vyváženého rozvoje**, zachování otevřených prostor a udržitelné hustoty zástavby.

#### · Stávající stav dle platného územního plánu:

o Pozemek je veden jako plocha SV – všeobecně smíšená.

o Výška zástavby není omezena.

o Území je vhodné pro rodinné bydlení v bytových domech s převažující vyšší zástavbou a dobrou dopravní dostupností.

#### · Dokumentace:

o Vlastník projednává zástavbu viz příloha koordinační situace.

### 1.4. Dopravní obslužnost – ulice Průhonická

· Navrhujeme vymezení alespoň jednosměrné komunikace pro zajištění **bezpečné a funkční dopravní obslužnosti** pozemku.

#### · Právní argumentace:

##### 1. Zákonná povinnost zajistit dopravní přístup:

o Podle § 18 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, musí územní plán zajistit **bezpečný a dostupný dopravní přístup k pozemku** pro pěší, motorová vozidla a MHD.

o Územní plán musí rovněž respektovat principy **bezpečné obsluhy veřejnosti, minimalizovat dopravní zátěž okolních pozemků a zajistit přístup pro složky IZS** (integrovaný záchranný systém).

##### 2. Urbanistická a technická argumentace:

o Vymezení alespoň jednosměrné komunikace u ulice Průhonická zajistí **plynulou a bezpečnou obsluhu pozemku**, aniž by byla narušena bezpečnost okolní zástavby.

o Umožní efektivní zásobování, odvoz odpadů, přístup pro MHD a vozidla složek IZS.

o Řešení je v souladu s **urbanistickými principy středního prstence Prahy**, kde je doporučena nízká intenzita místní dopravy a bezpečné propojení s hlavními komunikacemi.

### 3. Bezpečnostní a legislativní souvislosti:

o Vymezení dopravní komunikace musí respektovat **technické normy pro šířku vozovky, průjezd vozidel a bezpečnost chodců** (např. ČSN 73 6110).

o Zajištění dopravní obslužnosti podporuje **ochranu života a zdraví obyvatel**, což je základní požadavek stavebního zákona a hygienických předpisů.

#### · Shrnutí:

Vymezení alespoň jednosměrné komunikace u ulice Průhonická je nezbytné pro **bezpečný a dostupný přístup k pozemku**, efektivní dopravní obsluhu a dodržení právních i urbanistických principů.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vymezená oblast je součástí největšího, dlouhodobě nevyužívaného území v širším centru hlavního města (brownfieldu Strašnice), kde se předpokládá jeho významná transformace z důvodu jeho potenciálu a převažujícího zájmu v území, kterým je využití vnitřních rezerv města v souladu s tezemi MPP.

Metropolitní plán vymezuje konkrétní plochy jako součást transformačního území v souladu se základní koncepcí a v návaznosti na nadřazenou územně plánovací dokumentaci, ZÚR HMP, kde je území Bohdalce a Slatin součástí transformační plochy 400/Z/52. Nadřazená územně plánovací dokumentace stanovuje Metropolitnímu plánu konkrétní úkoly - řešit komplexně návrh nové obytné čtvrti, navrhnout přiměřený rozsah a způsob využití odpovídající poloze ve městě a ověřit možnosti obsluhy veřejnou dopravou. MPP tyto úkoly respektuje a vymezuje transformační plochy s adekvátní kapacitou i koridory pro dopravní infrastrukturu.

Dle ÚP SÚ HMP je předmětná parcela součástí plochy s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené (v území stabilizovaném), jejímž hlavním využitím je umísťování polyfunkčních staveb nebo kombinace monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Monofunkční stavby pro bydlení jsou podmíněně přípustným využitím této plochy, v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP.

Dle ÚP SÚ HMP na tuto plochu (a předmětný pozemek) navazuje plocha s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná, s územní rezervou pro budoucí využití DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály. Metropolitní plán tuto plochu vymezuje plochou dopravní infrastruktury, zcela v kontinuitě s ÚP SÚ HMP.

Území je předmětem podrobnějšího prověřování, např. Urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny - brownfield Strašnice, zadávanou Městskou částí Praha 10 (2019), Prověřovací urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny, zadávanou Odborem územního rozvoje MHMP (2025), které byly koordinovány s návrhem MPP. V současné době probíhá proces pořízení územní studie dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon. Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. Je odborným územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území či pořizování územně plánovací dokumentace včetně jejich změn. Územní studie je zpracovávána s ohledem na charakter území (viz ÚAP), tj. území s heterogenní strukturou, s převládajícím přírodním využitím a lokalitou určenou k transformaci.

Metropolitní plán vymezuje soustavu koridorů pro minimální dopravní obsluhu území primárně jako ochranu území tak, aby nebyla znemožněna jeho adekvátní obsluha.

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

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu

v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ. Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení

v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifik konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavky na systémovou úpravu a přepracování regulativů transformačních a rozvojových ploch byly zohledněny a zváženy již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. V rámci veřejného projednání byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků a ploch i parametrickou regulaci.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry



využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bylo stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Byly umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která je zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP je započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP jsou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace byly odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku byl nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bylo zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně byly v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bylo stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Byla umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bylo umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části byly upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další úpravy regulativů TR ploch nebyly pořizovatelem v rámci správní úvahy shledány jako adekvátní, vzhledem k požadavkům samosprávy HMP, vzhledem k požadavkům samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námítkám a vzhledem k urbanistické koncepci. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace

územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře

a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3030772**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 610

Podatel | **AZUCHA s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPFUP

Identifikátor podání Portálu Pražana | th96zcvn

Lokalita | 223

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | U statku

---

**Vyjádření****Námítka proti návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy****Podávající námítku:****Katastrální území:** Záběhllice**Číslo parcelní:** 34/1**Dotčená plocha:** „Stavební bloky, soukromá zahrada“

**I. Obsah námítky.** Podávám námítku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy v části, která se týká funkčního využití výše uvedeného pozemku.

Nesouhlasím s navrženým zařazením pozemku parc. č. 34/1, k. ú. Záběhllice, do plochy „**Stavební bloky, soukromá zahrada**“.

**Navrhuji:**

- V **severní části pozemku** přearařit funkční využití do plochy „**Stavební blok, stavba**“,
- V **jižní části** je možné ponechat plochu „**Stavební bloky, soukromá zahrada**“,
- Dále navrhuji **vyjmout připomínkovaný pozemek a pozemky přilehlé z Ochrany přírody a krajiny – Přírodní park. Případně toto opatření zmenšit.**

## Odůvodnění

### II. Odůvodnění námítky

#### Ad 1. Charakter pozemku a zásah do vlastnického práva.

Pozemek parc. 34/1 je svým tvarem, umístěním i dlouhodobým faktickým využitím pozemkem vhodným k zástavbě, nebo její přípravě. Je **oplocený, udržovaný** a tvoří součást zastavěného území. Okolní pozemky jsou **zastavěné nebo určeny k zástavbě**, a pozemek je s nimi funkčně propojen.

Dle katastru nemovitostí:

- Způsob využití: **ostatní komunikace**,
- Druh pozemku: **ostatní plocha**.

Zařazení celého pozemku mezi „soukromé zahrady“ představuje **nepřiměřené omezení možností nakládání s pozemkem** a vytváří **neúměrný zásah do vlastnického práva** (zásada proporcionality dle ustálené judikatury NSS). Takové omezení neodpovídá charakteru území, kde zahrady plní doplňkovou, nikoli dominantní funkci.

#### Ad 2. Rozpor s definicí „soukromé zahrady“ dle Metropolitního plánu. Čl. 93 návrhu MPP uvádí, že:

- soukromá zahrada je **nezpevněná doplňková část stavebního bloku**,
- její vymezení je **informativní**,
- týká se bloků se **zahradní nebo vesnickou strukturou**.

Z toho vyplývá, že „soukromá zahrada“ je určena primárně jako **doprovodná zeleň u staveb**, nikoliv jako náhrada ploch určených k zástavbě. Zařazení pozemku takto nerespektuje skutečnost, že pozemek je **dlouhodobě užíván a připraven jako stavební pozemek**, nikoliv jako zahrada.

#### Ad 3. Nejasnost a právní nejistota při výkladu regulace

Ačkoli grafické vymezení ploch soukromých zahrad má podle plánu pouze informativní charakter, **není zřejmé, jaký rozsah stavební činnosti** bude v takto označené ploše možný. To vytváří právní nejistotu pro vlastníky pozemků a ztěžuje výkon jejich práv.

#### Textová část MPP článek 93

*„(5) Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený*

*významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je **informativní**.*

**Je nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad.**

→ To znamená, že zahrady mají v daném území zásadní roli a musí tvořit **významnou část plochy**.

To, že je vymezení „informativní“, znamená, že **nejde o závazné regulativní vymezení**, které by určovalo přesné hranice, kde je možné nebo není možné stavět.

Oproti tomu jiné vrstvy v MPP jsou **závazné** – typicky:

- funkční plochy,
- stavební čára,
- prostorové regulativy.

**Hranice zahrady mezi ně nepatří.**

A dále Článek 45

*„(05) vesnická struktura Vesnickou strukturou je urbánní struktura zpravidla (1) kombinující nízkopodlažní kompaktní zástavbu a zástavbu samostatných budov se zahradou. Zástavba může být doplněna o jednotlivé uzavřené areály.*

*(2) V lokalitě nebo ploše vesnické struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání: a) uliční čára je určena fasádami domů, zdmi nebo oplocením, b) stavební čára je uzavřená nebo otevřená, c) nezastavěné části stavebních bloků jsou zpravidla soukromými zahradami, d) výškové uspořádání je ustálené a je možné pouze jeho doplňování s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.*

**Ad 4. Nevhodnost zařazení do Přírodního parku označení 500/-/3567 LBK Botič**

Pozemek se nachází v území, které je charakterem **výrazně urbanizované** a tvořené převážně **soukromými pozemky a zástavbou**. Zařazení do Přírodního parku neodpovídá skutečnému stavu ani ekologické hodnotě území.

Podklad ATEM – Atelier ekologických modelů s.r.o. (2009) uvádí tok Botiče jako „**nefunkční lokální biokoridor a biocentrum**“. To dokládá, že předmětné území neplní přírodně-ekologickou funkci odpovídající míře ochrany podle návrhu MPP.

Zahrnutí pozemku do takto přísného ochranného pásma je tedy **neodůvodněné a nepřiměřené**.

### III. Návrh na úpravu Metropolitního plánu

Žádám, aby:

- v severní části pozemku parc. č. 34/1, k. ú. Záběhlice, byla vymezena plocha „**Stavební blok, stavba**“,
- v jižní části mohla zůstat plocha „**Stavební bloky, soukromá zahrada**“,
- dotčené území bylo **vyjmuto z Přírodního parku** v rámci ochrany přírody a krajiny.

**IV. Závěr** Předložené řešení navrženého funkčního využití není v souladu s reálným stavem území ani s legitimními zájmy vlastníků pozemků. Námitka směřuje k dosažení vyváženého řešení, které zachová charakter území a umožní jeho přiměřený rozvoj.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Článek s regulativy zahrad bude upraven, bude upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu budou přepracovány z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Bude upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, odvozování podílu zahrad bude vztaženo na stavební bloky v nejbližším okolí.



Námítka

**ID 3025230**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 611

Podatel | **STANĚK ZELINKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03R1C

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2yk6cbe2

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | ZO Červený Vrch - zahrada 1271/42

---

### Vyjádření

Jako majitelka zahrady v zahrádkářské osadě Červený vrch, Praha 6 Vokovice, (parcela č. 1271/42) jsem dotčena návrhem řešení v Metropolitním plánu.

Naše zahrádkářská osada Červený vrch je včleněna návrhem Metropolitního plánu do území Šárka – plocha „**nezastavitelná přírodní**“, zatímco např. zahrádkářská osada Jenerálka je navrhována jako plocha „**zastavitelná nestavební**“.

Vzhledem k činnosti, kterou na zahrádkách jako zahrádkáři provozujeme, požaduji změnu na status „**zastavitelná nestavební**“, abychom zde mohli zachovat nezbytné stávající zázemí pro zahradničení – tj. zahradní domek, resp. domek na nářadí apod.

Nerozumím, z jakého důvodu by dvě stejně fungující zahrádkářské osady na území stejné městské části měly být v metropolitním plánu definovány rozdílně. Navržené řešení považuji v případě narušení stávajícího statut quo za diskriminační.

### Odůvodnění

V případě, že by změna v Metropolitním plánu znamenala změnu statut quo v osadě, tj. omezení/nutnost zrušení stávající zázemí pro zahradničení – tj. zahradní domek, resp. domek na nářadí apod., popř. nutnost bourat oplocení jak zahrady, tak osady, vnímala bych změnu jako distriminační.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu

v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP dostatečným způsobem chrání stávající zahrádkové osady a zároveň nebrání vzniku nových. Zahrádkové osady jsou vymezovány konkrétní plochou v souladu se zněním čl. 111 odst. 3. Jejich vymezení je koordinováno s reálným stavem v území a zapracováno v návaznosti na právní stav. Dále podrobněji viz příloha P.184 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě výsledků veřejného projednání byly regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP. Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

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

Námítka

**ID 3026008**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 611

Podatel | **STANĚK ZELINKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW4KP

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7bbq8xc2

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | ZO Červený Vrch - zahrada 1271/42

---

### Vyjádření

**Vznáším námítku proti navrženému řešení a požaduji, aby byla zahrádkářská osada Červený vrch, Praha 6, ve které vlastním zahradu a také podíl na společných pozemcích osady, byla vedena jako plocha „zastavitelná nestavební“ (shodně jako tomu je u ZO Jenerálka, Praha 6).**

### Odůvodnění

Jako majitelka zahrady v zahrádkářské osadě Červený vrch, Praha 6 Vokovice, (parcela č. 1271/42) jsem dotčena návrhem řešení v Metropolitním plánu.

Naše zahrádkářská osada Červený vrch je včleněna návrhem Metropolitního plánu do území Šárka – plocha „nezastavitelná přírodní“, zatímco např. zahrádkářská osada Jenerálka je navrhována jako plocha „zastavitelná nestavební“.

Vzhledem k činnosti, kterou na zahrádkách jako zahrádkáři provozujeme, požaduji změnu na status „zastavitelná nestavební“, abychom zde mohli zachovat nezbytné stávající zázemí pro zahradničení – tj. zahradní domek, resp. domek na nářadí apod. Nerozumím, z jakého důvodu by dvě stejně fungující zahrádkářské osady na území stejné městské části měly být v metropolitním plánu definovány rozdílně. Navržené řešení považuji za diskriminační.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

Návrh MPP dostatečným způsobem chrání stávající zahrádkové osady a zároveň nebrání vzniku nových. Zahrádkové osady jsou vymezovány konkrétní plochou v souladu se zněním čl. 111 odst. 3. Jejich vymezení je koordinováno s reálným stavem v území a zapracováno v návaznosti na právní stav. Dále podrobněji viz příloha P.184 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě výsledků veřejného projednání byly regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP. Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

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

Námítka

**ID 3025231**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 612

Podatel | **ŠVEC PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHO3G

Identifikátor podání Portálu Pražana | 2yq3mwek

Lokalita | 115, 982

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | úprava výškové regulace parcely 623/4, k.ú. Bohnice

---

### Vyjádření

Výšková regulace parcely 623/4, k.ú. Bohnice je podle stávajícího Metropolitního plánu 2. Sousední západní parcele 623/2 je vila z roku 1928 se 4 podlažími. Východní parcela 623/3 má již výškovou regulaci 6.

Žádám o změnu výškové regulace na 6

### Odůvodnění

V současnosti je parcela 623/4 využívána jako zahrada se zahradním domkem z roku 1926. Úprava výškové regulace na 6 přirozeně naváže na výstavbu v okolí ve stejném výškovém řešení.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

**ID 3025233**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 614

Podatel | **HOLUB ALEXANDR**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTD9M5

Identifikátor podání Portálu Pražana | 32bbf5yd

Lokalita | 975

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s funkčním využitím pozemku 753/3,  
k.ú.Komořany

---

**Vyjádření**

Nesouhlas s funkčním využitím pozemku 753/3, k.ú.Komořany

**Odůvodnění**

Na uvedeném pozemku je již právoplatné územní rozhodnutí pro stavbu

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání bylo vymezení významné cyklotrasy, tj. nikoliv úprava způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že ÚR č.j. P1251345/2021 - Č.j. IPR 18474/2021 bylo zrušeno nadřízeným orgánem. Návrh MPP respektuje ÚS Komořany, vymezeno dle pořizované změny ÚP SÚ Z 3430.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

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

Námítka

**ID 3025244**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 615

Podatel | **ZELENKA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PPE

Identifikátor podání Portálu Pražana | 347enez5

Lokalita | 043, 349, 350, 873

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 01 - Nesouhlas s výškovou regulací v okolí našich nemovitostí

---

### Vyjádření

**Nesouhlasím s navrhovanou výškovou regulací v okolí našich nemovitostí**

### Odůvodnění

Naše nemovitosti patří k původním, a tedy nejstarším zástavbám v Braníku a tvoří součást původní historické obce Braník.

V platném Územním plánu jsou vymezena dochovaná historická jádra bývalých samostatných obcí s cílem chránit jejich urbanistické hodnoty, zejména charakter zástavby (převažující výškové hladiny a typické tvary střech). Tato ochrana v podobě výškové a prostorové regulace je v platném Územním plánu stanovena v oddílu 7b) Výšková regulace odst. (8) následovně:

*(8) V dochovaných historických jádrech bývalých samostatných obcí je nutno respektovat stávající historický charakter zástavby, zejména strukturu veřejných prostranství, výškovou hladinu, podlažnost a střešní krajinu, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl.m. Prahy.*

Smyslem citovaného ustanovení odst. (8) je zajištění ochrany a regulace kulturních hodnot historické (původní) zástavby v Praze.

Navrhovaná změna, kterou zavádí Metropolitní plán v podobě výškové regulace pro celé území Prahy je v našem případě nepřijatelná. Sousedící zástavba je vysoká cca 9m (tedy dvě nadzemní podlaží s šikmá střecha) a drží jistý výškový charakter zástavby.

Metropolitní plán přináší regulaci pomocí čtvercového rastru 100 x 100m, který není dostatečně citlivý k území a nebere ohledy na rozhraní různých forem a charakterů zástavby. Tam, kde je dle platného Územního plánu jasně zakreslena hranice stanovující zákaz výškových staveb chránící historická jádra, tak čtvercový rastr jej prolamuje tím, že umožňuje zahrnutí vícepodlažní objekty do nižší zástavby. Toto výškové rozmezí vytváří rozsáhlý prostor správného uvážení stavebního úřadu, včetně vystavení úřadu nejružnějším tlakům vedoucí k umístění vyšší stavby do nízké, historické zástavby, a tak k jejímu znehodnocení.

Snaha maximalizovat výtěžnost z parcely povede k vyrovnání výšek ve čtverci.

Např. v našem případě je toto navyšování reálnou hrozbou. Jak jsem zmínil, tak sousední nemovitosti mají 2 nadzemní podlaží. Ovšem přes silnici, naproti, je bytový dům o 4 podlažích. Podle návrhu MPP je zde stanovena výška 4 RNP. Sousední nemovitost je určena pro demolici a novou výstavu a tak by, dle navrhovaných pravidel, zde mohla vzniknout vysoká zástavba. Toto je navíc ještě možné navýšit dle § 27 Pražských stavebních předpisů o ustupující podlaží, šikmou střechu s podkrovím, či jinak prostorové řešení střechy.

Navrhovaný záměr výškové regulace, který přináší MPP je jednoznačně nepřiměřeným zásahem do našich vlastnických práv k našim nemovitostem, kdy v našem případě umožňuje umístění vyšší zástavby, nežli je zástavba dosavadní, a to i o 3 nadzemní podlaží. V důsledku výše uvedeného by to pro nás nepříznivě ovlivnilo pohodu bydlení v klidné zástavbě, snížení naší hodnoty nemovitostí (v důsledku vyšší zástavby, zastínění, okna směrem k nám do dvora, atd.), ztrátu soukromí a zhoršení způsobu žití v lokalitě.

**Na základě výše uvedeného žádám, aby byla v návrhu Metropolitního plánu upravena výšková regulace dle námi popsaného odůvodnění následovně: podél ulic Stará cesta, Branická do ulice Školní bude snížen výškový regulativ na číslo 2.**

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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

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

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

stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

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

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

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

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

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

Námítka

**ID 3025245**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 615

Podatel | **ZELENKA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PPE

Identifikátor podání Portálu Pražana | 347enez5

Lokalita | 043, 349, 350, 873

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 02- Nesouhlas s vypuštěním grafického zákresu historického jádra Braník

---

### Vyjádření

#### **Nesouhlas s vypuštěním grafického zákresu pro dochované historické jádro Braník**

#### **Odůvodnění**

Hlavní město Praha je složeno z desítek dříve samostatných měst a obcí různého typu a vzniklých v různých historických etapách, které mají díky tomu dodnes velmi rozdílný charakter. Jedná se o tzv. historická jádra bývalých samostatných obcí. Ta jsou vymezena ve stávajícím územním plánu s cílem chránit jejich urbanistické hodnoty, zejména charakter zástavby (převažující výškové hladiny, podlažnost a typické tvary třech).

Tato historická jádra bývalých obcí mají specifický význam a to jak z kulturního, tak památkového nebo urbanistického. Ačkoli tato historická jádra nejsou dle Památkového zákona chráněna, tak je nesporné, že stará (původní) zástavba v těchto lokalitách má významné architektonické a urbanistické hodnoty a jde o hodnotové stavby, kde má být kladen respekt k původní kompozici zástavby (§ 18 odst. 4 Stavebního zákona). Tuto ochranu právě stanovuje Územní plán.

Namísto toho, aby MPP přejal ochrannou regulaci z platného Územního plánu, tak přichází s výškovou regulací pro celé území Prahy. Onen výškový regulativ je značně rozporuplný (viz. předešlá námítka). Platný ÚP, krom výškové hladiny, navíc zpřesňuje ochranu historicky cenných staveb, když stanovuje nutnost respektování charakteru zástavby, struktury veřejného prostranství, podlažnost, střešní krajinu, a to vše s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům Prahy.



Z výše uvedeného je tedy zřejmé, že platný ÚP poskytuje dochovaným historickým jádrům obcí vyšší ochranu nežli MPP, který stanovuje pouze výškovou regulaci.

Vzhledem k výše uvedené změně, kterou přináší MPP, se cítím být dotčen na vlastnických právech k našim nemovitostem a mám oprávněnou obavu v možné vyšší zástavbě, ztrátě kvality a pohody bydlení, znehodnocení stability území, které by vedlo ke znehodnocení našich nemovitostí.

Žádám proto, aby byl do Metropolitního plánu doplněn grafický zakres hranice dochovaného historického jádra Braník dle ÚAP hl.m. Prahy.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném zákresu, byla zejména úprava vymezení transformační plochy a úprava výškové regulace, tj. nikoliv vymezení ani úprava historického jádra Braníka, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že v cílovém charakteru lokality 043/Braník je doslovně uvedeno: "V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla, podél ulic Stará cesta, Branická a Školní."

Námítka

**ID 3025246**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 615

Podatel | **ZELENKA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PPE

Identifikátor podání Portálu Pražana | 347enez5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 03- Výšková regulace textová část

---

### Vyjádření

**Žádám doplnění do textové části ochranu pro dochovaná historická jádra bývalých obcí**

### Odůvodnění

Platný Územní plán vymezuje oblasti výškové regulace sloužící k ochraně kulturních hodnot zástavby hl. m. Prahy. Konkrétně Oddíl 7b) Výšková regulace zahrnuje zákaz výškových staveb pro památkové rezervace, zóny a dochovaná historická jádra samostatných obcí. Přičemž stanoví, že v dochovaných historických jádrech bývalých samostatných obcí je nutno respektovat stávající historický charakter zástavby, zejména strukturu veřejných prostranství, výškovou hladinu, podlažnost a střešní krajinu, s přihlédnutím k ÚAP hl.m. Prahy.

Tím, že Metropolitní plán ve své textové části vypouští tuto ochranu, tak nepřiměřeně zasahuje do naší právní jistoty v ochranu našich nemovitostí před případnou vyšší výstavbou.

Navrhuji proto doplnit do textové části následující znění:

### **Čl.98 Rozmezí podlažnosti:**

(2) a) ve stabilizovaných plochách je nutné přihlédnout k výšce **sousední/sousedící** zástavby a k územní studii, **regulačnímu plánu**.

Pojem „*okolní*“, který je příliš obecný a může být vykládán širěji (okolí může být jak sousední nemovitost, tak i několik desítek metrů vzdálená) navrhuji zaměnit za pojem „**sousedící, sousední**“, jež je zpřesňující a je jasné, že jde o těsně sousedící nemovitosti.

c) v plochách památkových rezervací, památkových zón  
**a *dochovaných historických jader bývalých samostatných obcí***  
je nutné vycházet z objemu a prostorové skladby zástavby.

***d) v dochovaných historických jádrech bývalých samostatných obcí je nutno respektovat stávající historický charakter zástavby, zejména strukturu veřejných prostranství, výškovou hladinu, podlažnost a střešní krajinu, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl.m.Prahy.***

Tato změna jistě povede ke zpřesnění správního uvážení stavebního úřadu a nedovolí umístění vyšší stavby vedle stavby nízké.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedené úpravy, které byly předmětem projednání v článku č. 98 byly pouze územní studie a výstavba nad úrovní hlavní římsy, nejednalo se o požadované doplnění. Z výše uvedených důvodů lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že požadavek na doplnění zvláštní ochrany dochovaných historických jader bývalých obcí do textové části Metropolitního plánu a na zpřesnění výškové regulace nebude zapracován.

Metropolitní plán chrání charakter území prostřednictvím cílového charakteru lokalit, typu struktury, stability a obecné výškové regulace. Památková ochrana je limitem v území vyplývajícím ze zvláštních právních předpisů a je zobrazena ve výkrese O01, její platnost ani rozsah Metropolitní plán nijak nemění. Navrhované doplnění by znamenalo návrat k výčtové regulaci a narušilo by jednotný systém výškové regulace Metropolitního plánu.

Námítka

**ID 3025247**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 615

Podatel | **ZELENKA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PPE

Identifikátor podání Portálu Pražana | 347enez5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 04- Doplnění a upřesnění stabilizované plochy textová část

---

**Vyjádření****Žádám doplnění a upřesnění stabilizované plochy****Odůvodnění**

Naše nemovitosti se dle platného Územního plánu nacházejí ve stabilizovaném území, kde je z hlediska limitů rozvoje možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Stávající urbanistická struktura se posuzuje podle charakteru území, který je popsán v Územně analytických podkladech.

V tomto stabilizovaném území se nachází dochované historické jádro bývalé samostatné obce, které reguluje výšku zástavby.

Metropolitní plán ve svém popisu Zastavitelná stabilizovaná plocha připouští podrobnější regulaci pouze pro památkové rezervace a zóny a vypouští dochovaná historická jádra, čímž de facto vytváří nepřiměřené nerovnosti mezi shodnými kulturními hodnotami. Ačkoli historická jádra bývalých obcí nejsou výslovně chráněna dle Památkového zákona, jde o architektonicky a urbanisticky hodnotné stavby dle ÚAP hl. m. Prahy.

Zde nutno poznamenat §18 odst. 4 Stavebního zákona – Cíle územního plánování:

*„Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti...“*

Z výše uvedeného žádáme, aby byl text poupraven následovně:

(1) Zastavitelná stabilizovaná plocha je část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Stabilizované plochy zahrnují proluky. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území. Na území památkových rezervací, památkových zón **a dochovaných historických jader bývalých samostatných obcí je** s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8 přípustné pouze **zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti**.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že předmětem opakovaného veřejného projednání nebylo projednání úpravy znění čl. 70 návrhu Metropolitního plánu - Stabilizované plochy, tj. lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.



Námítka

**ID 3025248**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 615

Podatel | **ZELENKA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PPE

Identifikátor podání Portálu Pražana | 347enez5

Lokalita | 043

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 05- parcela č. 50/1 - změna funkčního využití

---

### Vyjádření

#### **Žádám o změnu funkčního využití pro parcelu č. 50/1**

#### **Odůvodnění**

Parcela č. 50/1 se nachází na dosud nezastavěném pozemku v území se zvýšenou ochranou zeleně. Jedná se o velice svažité a nepřístupný terén, který plynule navazuje na přírodní památku Školní vrch. Dle platných ÚAP hl. m. Prahy je parcela v plánu územního systému ekologické stability. Územní systém ekologické stability (ÚSES) je síť relativně ekologicky stabilních území ovlivňujících příznivě své okolí, jeho funkcí je zachování či znovuoobnovení biologických druhů a jejich společenstev. Na území Prahy je vymezen a chráněn celoměstský systém zeleně, který je koncipován tak, aby vytvářel podmínky trvale udržitelného rozvoje a logicky dotvářel strukturu města - tvoří jeho zelenou kostru. Zahrnuje především plochy ÚSES, přírodovědně hodnotná území a další významné ucelené plochy či pásy zeleně, zejména zelené svahy.

Z hlediska ochrany přírody se na tomto pozemku běžně vyskytují chránění živočichové, jako ještěrka obecná, či netopýři.

Jako spoluvlastník sousedních nemovitostí mám přímý výhled z oken i dvora na přírodní památku Školní vrch. Vzhledem k poloze a historii naší nemovitosti se jedná o výhled v městské zástavbě mimořádný a tvoří přirozenou součást kvality našeho bydlení a v neposlední řadě i příznivého mikroklimatu.

Vzhledem k výše popsanému a k tomu, že se vždy jednalo o nezastavěný pozemek, který byl trvale zalesněn a tvořil přirozený ekosystém, žádám, aby při právě probíhající úpravě Územního plánu

(Metropolitního plánu) a v návaznosti na plán ÚSES došlo k jeho funkční změně, a sice na **nestavební** - městská přírodní plocha.

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že se jedná o stavební blok v lokalitě 043/Braník se blokovou strukturou .

Námítka

**ID 3025249**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 616

Podatel | **Letňany Rozvoj s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFF4X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 35pakz2f

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Akceptuji návrh a parametry prvku Rozvojová plocha 414/505/5792 (03) 40x6,0 25/28/12 včetně návrhu výškové regulace nad touto plochou.

**Odůvodnění**

Jako vlastník dotčených nemovitostí souhlasím s návrhem Metropolitního plánu, který v plném rozsahu zohledňuje podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., kterou verifikoval dne 25.02.2022 pod č.j. 2320/2022vl. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy č. Z 3036 schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

**ID 3025339**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 616

Podatel | **Letňany Rozvoj s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZF12M

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3t5mbdzb

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Akceptuji návrh a parametry prvku Rozvojová plocha 414/505/5792 (03) 40x6,0 25/28/12 včetně návrhu výškové regulace nad touto plochou.

### Odůvodnění

Jako spoluvlastník dotčených nemovitostí souhlasím s návrhem Metropolitního plánu, který v plném rozsahu zohledňuje podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., kterou verifikoval dne 25.02.2022 pod č.j. 2320/2022vl. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy č. Z 3036 schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

**ID 3025798**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 616

Podatel | **Letňany Rozvoj s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFI9N

Identifikátor podání Portálu Pražana | 65a26wf7

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Akceptuji návrh a parametry prvku Rozvojová plocha 414/505/5792 (03) 40x6,0 25/28/12 včetně návrhu výškové regulace nad touto plochou.

### Odůvodnění

Jako spoluvlastník dotčených nemovitostí souhlasím s návrhem Metropolitního plánu, který v plném rozsahu zohledňuje podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., kterou verifikoval dne 25.02.2022 pod č.j. 2320/2022vl. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy č. Z 3036 schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

**ID 3026160**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 616

Podatel | **Letňany Rozvoj s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFGPT

Identifikátor podání Portálu Pražana | 856x9vds

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Akceptuji návrh a parametry prvku Rozvojová plocha 414/505/5792 (03) 40x6,0 25/28/12 včetně návrhu výškové regulace nad touto plochou.

### Odůvodnění

Jako spoluvlastník dotčených nemovitostí souhlasím s návrhem Metropolitního plánu, který v plném rozsahu zohledňuje podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., kterou verifikoval dne 25.02.2022 pod č.j. 2320/2022vl. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy č. Z 3036 schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

**ID 3027230**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 616

Podatel | **Letňany Rozvoj s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFESS

Identifikátor podání Portálu Pražana | cscvk7wy

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Akceptuji návrh a parametry prvku Rozvojová plocha 414/505/5792 (03) 40x6,0 25/28/12 včetně návrhu výškové regulace nad touto plochou.

### Odůvodnění

Jako spoluvlastník dotčených nemovitostí souhlasím s návrhem Metropolitního plánu, který v plném rozsahu zohledňuje podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., kterou verifikoval dne 25.02.2022 pod č.j. 2320/2022vl. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy č. Z 3036 schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

**ID 3027294**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 616

Podatel | **Letňany Rozvoj s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFHNW

Identifikátor podání Portálu Pražana | d3kfg58w

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Akceptuji návrh a parametry prvku Rozvojová plocha 414/505/5792 (03) 40x6,0 25/28/12 včetně návrhu výškové regulace nad touto plochou.

**Odůvodnění**

Jako spoluvlastník dotčených nemovitostí souhlasím s návrhem Metropolitního plánu, který v plném rozsahu zohledňuje podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., kterou verifikoval dne 25.02.2022 pod č.j. 2320/2022vl. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Zadáání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy č. Z 3036 schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

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



Námítka

**ID 3027302**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 616

Podatel | **Letňany Rozvoj s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFITV

Identifikátor podání Portálu Pražana | d5aw7bau

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Akceptuji návrh a parametry prvku Rozvojová plocha 414/505/5792 (03) 40x6,0 25/28/12 včetně návrhu výškové regulace nad touto plochou.

### Odůvodnění

Jako spoluvlastník dotčených nemovitostí souhlasím s návrhem Metropolitního plánu, který v plném rozsahu zohledňuje podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., kterou verifikoval dne 25.02.2022 pod č.j. 2320/2022vl. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy č. Z 3036 schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

**ID 3027696**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 616

Podatel | **Letňany Rozvoj s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFF0H

Identifikátor podání Portálu Pražana | et6g8chv

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Akceptuji návrh a parametry prvku Rozvojová plocha 414/505/5792 (03) 40x6,0 25/28/12 včetně návrhu výškové regulace nad touto plochou.

### Odůvodnění

Jako spoluvlastník dotčených nemovitostí souhlasím s návrhem Metropolitního plánu, který v plném rozsahu zohledňuje podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., kterou verifikoval dne 25.02.2022 pod č.j. 2320/2022vl. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Zadáání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy č. Z 3036 schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

**ID 3028050**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 616

Podatel | **Letňany Rozvoj s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFILZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | g5cmwt67

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Akceptuji návrh a parametry prvku Rozvojová plocha 414/505/5792 (03) 40x6,0 25/28/12 včetně návrhu výškové regulace nad touto plochou.

**Odůvodnění**

Jako spoluvlastník dotčených nemovitostí souhlasím s návrhem Metropolitního plánu, který v plném rozsahu zohledňuje podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., kterou verifikoval dne 25.02.2022 pod č.j. 2320/2022vl. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy č. Z 3036 schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

**ID 3028365**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 616

Podatel | **Letňany Rozvoj s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFIY6

Identifikátor podání Portálu Pražana | hk2pmrvf

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Akceptuji návrh a parametry prvku Rozvojová plocha 414/505/5792 (03) 40x6,0 25/28/12 včetně návrhu výškové regulace nad touto plochou.

**Odůvodnění**

Jako vlastník dotčených nemovitostí souhlasím s návrhem Metropolitního plánu, který v plném rozsahu zohledňuje podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., kterou verifikoval dne 25.02.2022 pod č.j. 2320/2022vl. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy č. Z 3036 schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

**ID 3028931**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 616

Podatel | **Letňany Rozvoj s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFIMU

Identifikátor podání Portálu Pražana | jcu3kz53

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Akceptuji návrh a parametry prvku Rozvojová plocha 414/505/5792 (03) 40x6,0 25/28/12 včetně návrhu výškové regulace nad touto plochou.

### Odůvodnění

Jako spoluvlastník dotčených nemovitostí souhlasím s návrhem Metropolitního plánu, který v plném rozsahu zohledňuje podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., kterou verifikoval dne 25.02.2022 pod č.j. 2320/2022vl. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy č. Z 3036 schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

**ID 3029103**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 616

Podatel | **Letňany Rozvoj s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFF6N

Identifikátor podání Portálu Pražana | k5c3dtmj

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Akceptuji návrh a parametry prvku Rozvojová plocha 414/505/5792 (03) 40x6,0 25/28/12 včetně návrhu výškové regulace nad touto plochou.

**Odůvodnění**

Jako spoluvlastník dotčených nemovitostí souhlasím s návrhem Metropolitního plánu, který v plném rozsahu zohledňuje podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., kterou verifikoval dne 25.02.2022 pod č.j. 2320/2022vl. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy č. Z 3036 schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

**ID 3030852**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 616

Podatel | **Letňany Rozvoj s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFEVD

Identifikátor podání Portálu Pražana | u5bc9rgw

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Akceptuji návrh a parametry prvku Rozvojová plocha 414/505/5792 (03) 40x6,0 25/28/12 včetně návrhu výškové regulace nad touto plochou.

**Odůvodnění**

Jako spoluvlastník dotčených nemovitostí souhlasím s návrhem Metropolitního plánu, který v plném rozsahu zohledňuje podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., kterou verifikoval dne 25.02.2022 pod č.j. 2320/2022vl. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy č. Z 3036 schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

**ID 3031105**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 616

Podatel | **Letňany Rozvoj s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFGVZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | veizr5zi

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Akceptuji návrh a parametry prvku Rozvojová plocha 414/505/5792 (03) 40x6,0 25/28/12 včetně návrhu výškové regulace nad touto plochou.

**Odůvodnění**

Jako spoluvlastník dotčených nemovitostí souhlasím s návrhem Metropolitního plánu, který v plném rozsahu zohledňuje podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., kterou verifikoval dne 25.02.2022 pod č.j. 2320/2022vl. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy č. Z 3036 schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

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



Námítka

**ID 3031106**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 616

Podatel | **Letňany Rozvoj s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFH69

Identifikátor podání Portálu Pražana | vevuux2y

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Akceptuji návrh a parametry prvku Rozvojová plocha 414/505/5792 (03) 40x6,0 25/28/12 včetně návrhu výškové regulace nad touto plochou.

**Odůvodnění**

Jako spoluvlastník dotčených nemovitostí souhlasím s návrhem Metropolitního plánu, který v plném rozsahu zohledňuje podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., kterou verifikoval dne 25.02.2022 pod č.j. 2320/2022vl. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy č. Z 3036 schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

**ID 3031242**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 616

Podatel | **Letňany Rozvoj s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDNQU5

Identifikátor podání Portálu Pražana | wafk99ap

Lokalita | 505, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | Pozitivní k ploše 414/505/5792

---

**Vyjádření**

Pozitivně hodnotíme návrh a parametry prvku Rozvojová plocha 414/505/5792 (03) 40x6,0 25/28/12 včetně návrhu výškové regulace nad touto plochou.

**Odůvodnění**

Jako spoluvlastník dotčených nemovitostí souhlasím s návrhem Metropolitního plánu, který v plném rozsahu zohledňuje podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., kterou verifikoval dne 25.02.2022 pod č.j. 2320/2022vl. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy č. Z 3036 schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel

nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

**ID 3031422**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 616

Podatel | **Letňany Rozvoj s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFHF0

Identifikátor podání Portálu Pražana | wx52xznzk

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Akceptuji návrh a parametry prvku Rozvojová plocha 414/505/5792 (03) 40x6,0 25/28/12 včetně návrhu výškové regulace nad touto plochou.

### Odůvodnění

Jako spoluvlastník dotčených nemovitostí souhlasím s návrhem Metropolitního plánu, který v plném rozsahu zohledňuje podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., kterou verifikoval dne 25.02.2022 pod č.j. 2320/2022vl. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy č. Z 3036 schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

**ID 3031925**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 616

Podatel | **Letňany Rozvoj s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFERX

Identifikátor podání Portálu Pražana | ykgqmbxi

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Akceptuji návrh a parametry prvku Rozvojová plocha 414/505/5792 (03) 40x6,0 25/28/12 včetně návrhu výškové regulace nad touto plochou.

### Odůvodnění

Jako spoluvlastník dotčených nemovitostí souhlasím s návrhem Metropolitního plánu, který v plném rozsahu zohledňuje podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., kterou verifikoval dne 25.02.2022 pod č.j. 2320/2022vl. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy č. Z 3036 schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

**ID 3032083**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 616

Podatel | **Letňany Rozvoj s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFFDO

Identifikátor podání Portálu Pražana | z6hqdm7

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Akceptuji návrh a parametry prvku Rozvojová plocha 414/505/5792 (03) 40x6,0 25/28/12 včetně návrhu výškové regulace nad touto plochou.

### Odůvodnění

Jako spoluvlastník dotčených nemovitostí souhlasím s návrhem Metropolitního plánu, který v plném rozsahu zohledňuje podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., kterou verifikoval dne 25.02.2022 pod č.j. 2320/2022vl. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy č. Z 3036 schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

**ID 3025250**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 617

Podatel | **VÁVRA JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOLEL

Identifikátor podání Portálu Pražana | 36ccxs9s

Lokalita | 248, 909

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Odstranění zeleného pásu a převedení na pozemek s možností výstavby.

**Vyjádření**

Spodní část našeho pozemku tvoří zelené pásmo, které zde nedává smysl. Každý majitel v daném zeleném pásmu tuto část používá jakožto zahradu a má ji oplocenou.

**Odůvodnění**

Pod naší parcelou se nachází cesta a podél ní je dost široký pruh zeleně pro migraci zvířete. Tento pás má společně s cestou šíři 27m. Skládá se z pozemků: 1530/35, 1529/17, 1529/12 a 1529/18. Nedává smysl zasahovat do vlastnického práva našeho pozemku 1530/43, který tvoří zahradu našeho domu, ale správně si jí nemůžeme legálně ani oplotit. V příloze přikládám výkres. Bylo by vhodné odstranit celý zelený pás, označený jako ZP. Na většině těchto pozemků je již stejně stabilní pevné oplocení a tyto pozemky jsou užívány jako zahrady. Tuto námítku jsme podávali již v roce 2018, ale nebyla vyslyšena.

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území rozvojové plochy, tj. nikoliv úprava či rozšíření hranice zastavitelného území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra



využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025253**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 619

Podatel | **Březiněves, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOA3S

Identifikátor podání Portálu Pražana | 36qja8ip

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Březiněves - Námítka k článku 167 Textové části -  
Přechodná ustanovení

---

### Vyjádření

**1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části Metropolitního plánu.**

**2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.**

### Odůvodnění

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces

trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025252**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 619

Podatel | **Březiněves, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOA3S

Identifikátor podání Portálu Pražana | 36qja8ip

Lokalita | 236

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Březiněves - Parametry zástavby

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením parametrů zástavby jeho pozemku, stanovených platným územním plánem prostřednictvím koeficientu podlažních ploch KPPp 0,5 (C). Požaduje stanovení takového regulativu, který stanovené stávající parametry zástavby alespoň neomezí, nebude-li možné je navýšit.

### Odůvodnění

Aktuálně platný územní plán ve vztahu k parametrům zástavby na pozemku podatele umožňuje podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch KPPp 0,5 (C). To umožňuje realizovat zástavbu shodnou se stávající navazující výstavbou, a především realizovat povolovaný záměr podatele.

V souladu s parametry zástavby dle platného územního plánu podatel v legitimním očekávání kontinuity územního plánování připravil projektovou dokumentaci stavebního záměru výstavby rodinných domů a viladomů. Projektová dokumentace je podkladem žádosti o povolení záměru, podané u Odboru Územního rozvoje a výstavby ÚMČ Praha 8 dne 14. 6. 2024. Společné řízení o žádosti, kterou podatel k této námitce podatel přikládá přílohou, v současné době probíhá. Součástí tohoto řízení je i přiložené vyjádření Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy ze dne 20. 3. 2023 a souhlasné závazné stanovisko Odboru územního rozvoje ze dne 1. 7. 2024, které KPPp umožňuje.

Upravený návrh Metropolitního plánu však stávající využitelnost pozemku podatele zcela zásadně, neproporcionálně, a oproti stávajícímu územnímu plánu diskontinuálně, omezuje, neboť oproti stávajícímu územnímu plánu navrhuje rozdílné parametry zástavby

než dosavadní koeficient podlažních ploch KPPp. Navrhované parametry prostorového uspořádání by přitom záměr podatele bezdůvodně znemožnily. Tím by podateli vznikla újma.

Jejímu vzniku by byl podatel nucen se právní cestou pokusit zabránit a pokud by i přes tuto snahu vznikla, byl by jako řádný hospodář nucen se její náhrady, včetně ušlého zisku ze zasmělněných budoucích dispozic, domáhat.

Podatel proto požaduje upravit regulativy prostorového uspořádání tak, aby odpovídaly alespoň rozsahu dle stávajícího územního plánu (KPPp).

Podatel legitimně očekává, že stávající právní stav dle platného územního plánu, určující mantinely jeho vlastnického práva z pohledu využitelnosti jeho pozemku, a projektově připravená a povolovaná zástavba budou respektovány. Očekává, že stávající územní regulace nebude nepředvídatelně a disproportčně měněna způsobem, který by znemožnil realizaci povoleného a připraveného záměru.

---

#### **Rozhodnutí o námítkce**

Požizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. Pozemky jsou součástí plochy OB-B (čistě obytné s kódem míry využití území B) platného ÚP SÚ. Kapacity z návrhu MPP odpovídají platnému ÚP SÚ. Návrh MPP neznemožňuje realizaci záměru dle platného ÚP SÚ.

Námítka

**ID 3025266**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 625

Podatel | **LUKÁŠ MATĚJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03KVJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 39cjzdc9

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Vesnická struktura v Hrdlořezích vs. povolená výška

**Vyjádření**

Požaduji, aby zástavba v transformačních plochách v Hrdlořezích, zejména v okolí zeleného pásu Rokytky, dodržovala požadavek na vesnickou strukturu nízkopodlažní zástavby a aby byla nízkopodlažnost definována.

**Odůvodnění**

Cílový charakter lokality Hrdlořezy je definován jako obytná lokalita se strukturou vesnickou. „1) Vesnickou strukturou je urbánní struktura zpravidla kombinující nízkopodlažní kompaktní zástavbu v jádru historické obce a navazující zástavbu samostatných budov se zahradou. Zástavba může být doplněna o jednotlivé uzavřené areály.“ Přestože vítám doplnění slova “nízkopodlažní” do definice, upozorňuji na to, že MPP nikde nedefinuje “nízkopodlažnost”. Ta pak může být vykládána různě a může vést k narušení charakteru lokality, a to zejména s provazbou s novým bodem č. 6 článku 98, který stanoví: “(6) Nad úrovní hlavní římsy je přípustná výstavba jednoho ustupujícího podlaží, podkroví, případně jiných prostorových řešení střechy. “. Především, že ustupující podlaží je u nižších moderních bytových výstaveb naprostým standardem, jeho využití se dá tedy očekávat. Tím může dojít k zásadnímu narušení cílového charakteru lokality.

Příkladem je transformační plocha 411/201/2024, v současném územním plánu umožňující zástavbu s koeficientem A. MPP v místě umožňuje výstavbu s výškou 4+1 ustupující podlaží. Možnost výstavby 5 podlažní bytovky v oblasti s vesnickou strukturou si jednoznačně odporuje, jelikož však MPP “nízkopodlažnost dále nedefinuje”, není jasné, o co by se měly příslušné orgány při rozhodování opřít. Takový zásah do místní struktury narušuje



harmonii prostředí, a to navíc v území bezprostředně navazující na přírodní park Smetanka, který je významnou rekreační lokalitou nejen pro obyvatele Hrdlořez, ale také obyvatel rozvojových Vysočan. S nárůstem obyvatel ve VRÚ Vysočany se navíc dá předpokládat nárůst významu parku. Málo kapacitní vesnické struktury jsou zároveň uzpůsobeny i dopravní kapacity (úzké silnice bez chodníků, omezené spoje MHD) i občanská vybavenost (v oblasti Hrdlořez dlouhodobě chybí MŠ, ZŠ i další adekvátní vybavenost pro místní obyvatele).

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifitě a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytky zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo

k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti. Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel

postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se

zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025273**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 627

Podatel | **ŠILHÁNOVÁ KRISTÝNA**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01Z8J

Identifikátor podání Portálu Pražana | 39rrpgrr

Lokalita | 921, 145

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Čakovice - výšky

---

**Vyjádření**

Žádám o navýšení podlažnosti na úroveň okolních čtverců, tedy hodnotu 6.

**Odůvodnění**

Zmíněný čtverec se nachází na okraji transformačních lokalit Nových Čakovic, území, které ve své východní části nemá doposud jasný charakter. Územní plán zde výrazně rozděluje budoucí využití, jak co se týká způsobu využití, tak i podlažnosti. doporučujeme srovnat hodnotu podlažnosti v celém území na 6 a následný rozvoj území podmínit například urbanistickou studií v území. Území je současně ve fázi projektových příprav.

Námítka se týká primárně parcely 1292/20, k.ú. Čakovice.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě (zejména úprava koeficientu zastavitelnosti zastavitelné rozvojové plochy s rekreačním využitím a korekce textu v článku 145 Lokality veřejné vybavenosti), tj. nikoliv úprava výškové regulace v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový



obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

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

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

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

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

Námítka

**ID 3025272**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 627

Podatel | **ŠILHÁNOVÁ KRISTÝNA**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01Z8J

Identifikátor podání Portálu Pražana | 39rrpgrt

Lokalita | 145

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Čakovice\_TP plocha

---

**Vyjádření**

Žádám o změnu zastavitelné rozvojové plochy ze struktury areálů vybavenosti s rekreačním způsobem využití na heterogenní strukturu s využitím obytným.

Dále žádám o zrušení prvku rekreační vybavenosti 800/145/2163.

**Odůvodnění**

Transformační lokalita přímo navazuje na transformační lokality 414/145/5366 a 414/145/5410. Navrhujeme transformační lokality propojit s tím, že může vzniknout komplexní záměr nad územím, který bude reflektovat i potřeby pro rekreaci a sport. Rozdělení lokalit v tomto poměru zvýhodňuje jednoho vlastníka v území, kdy druhý musí zabezpečit podpůrné funkce výstavby. Zvláště v případě, že se v obou situacích jedná o stavající pole. Území tak bude moc dotvořit lokalitu Nových Čakovic a vytvořit důstojné podmínky pro bydlení i trávení volného času.

Námítka se týká primárně parcely 1292/20, k.ú. Čakovice

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná

úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě (zejména úprava koeficientu zastavitelnosti zastavitelné rozvojové plochy s rekreačním využitím a korekce textu v článku 145 Lokality veřejné vybavenosti), tj. nikoliv úprava struktury a využití zastavitelné rozvojové plochy 414/145/5532 a úprava prvku veřejné vybavenosti 800/145/2163 (rekreační vybavenost), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

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

neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

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

Námítka

**ID 3025268**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 627

Podatel | **ŠILHÁNOVÁ KRISTÝNA**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01Z8J

Identifikátor podání Portálu Pražana | 39rrpgrr

Lokalita | 087, 124, 516, 778

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Liboc - výšky

---

**Vyjádření**

Žádám o navýšení výškové hladiny na úroveň 8

**Odůvodnění**

Konkrétní čtverec podlažnosti se nachází na rozhraní lokalit Dolní Liboci

a Nové Ruzyně, obě s podlažností v rozmezí 6-8. Pozemky se zároveň

nachází v blízkosti budoucí železniční zastávky rychlodráhy směrem na

letiště a Kladno. Z tohoto důvodu se nám zdá vhodné doplnit struktury

Nové Ruzyně a modernistické struktury v Dolní Liboci obdobným charakterem zástavby. Navrhovaný územní plán vychází ze současného

stavu skladů, které ale do budoucna nejsou v území perspektivní, ostatně

celé území velkoskladů je nově charakterizováno jako transformační.

Stanovení pro tento čtverec podlažnost 2 se nám jeví jako silně podhodnocené potenciálu území. Žádáme tedy jeho navýšení na hodnotu

8. Navýšení se týká primárně pozemků 475/2, 420/1, 468/4 , k.ú. Liboc.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna struktury lokality Nová Ruzyně a úprava koridoru železniční trati včetně předmětné veřejně prospěšné stavby, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve

stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

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

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

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

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

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

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

Námítka

**ID 3025269**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 627

Podatel | **ŠILHÁNOVÁ KRISTÝNA**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01Z8J

Identifikátor podání Portálu Pražana | 39rrpgrt

Lokalita | 087, 124, 516, 778

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Liboc - železnice

---

**Vyjádření**

Žádám rozšíření transformační obytné lokality 087/Nová Ruzyně i na přilehlé pozemky v plochách VPS železničního koridoru Praha - Kladno.

**Odůvodnění**

Pozemky jsou součástí přestavby území v rámci modernizace a úpravy železniční trasy Praha-Kladno. V důsledku toho dochází ke změně přejezdů a kompletní proměně místa. Pozemky budou pro výstavbu složité vykupovány od soukromých vlastníků. Navrhujeme přičlenění lokality a pozemků k transformační lokalitě Nová Ruzyně. Po realizaci dotčené VPS tak bude možné zbytkové pozemky využít jako vstupní bránu do nového transformačního celku.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

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



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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla pouze změna struktury lokality Nová Ruzyně a úprava koridoru železniční trati včetně předmětné veřejně prospěšné stavby. Dále došlo k drobné korekci hranice lokality Nová Ruzyně, nikoliv však v návaznosti na předmětné pozemky. Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

**ID 3025270**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 627

Podatel | **ŠILHÁNOVÁ KRISTÝNA**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01Z8J

Identifikátor podání Portálu Pražana | 39rrpgrt

Lokalita | 124

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Liboc škola

---

**Vyjádření**

Žádám o zrušení prvku veřejné vybavenosti na parcele 972/12 a její určení jako zastavitelné lokality obytné, bez omezení využití.

**Odůvodnění**

Na daném pozemku se nachází hřiště soukromé základní školy Prague British International School. Státní (obecní) základní škola byla v roce 2007 uzavřena z důvody nevytíženosti žáky. Územní plán zde tedy drží jakousi rezervu pro budoucí využití žáky, přestože vedlejší transformační území 411/165/2332 o ploše 156000m<sup>2</sup> má povinnost zajistit rezervu pro občanskou vybavenost v hodnotě 10% území, tedy 15,5tis m<sup>2</sup>. Navrhuji tedy zrušení ochrany veřejné vybavenosti a transformaci parcely na zastavitelnou obytnou. Pokud město, respektive městská část trvá na zachování rezervy, požaduji kompenzaci území.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

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

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025271**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 627

Podatel | **ŠILHÁNOVÁ KRISTÝNA**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01Z8J

Identifikátor podání Portálu Pražana | 39rrpgrt

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Šárka

---

### Vyjádření

Požadujeme vyčlenit transformační plochu jako zastavitelnou obytnou s lineárním parkem při ulici Evropská, typ struktury heterogenní, podlažností 4

### Odůvodnění

Žádám o vyčlenění stavební lokality při ulici Evropská, která bude vedena jako transformační plocha stavební s heterogenní strukturou a podlažností 4, podobně jako zástavba na druhé straně Evropské. Jsem toho názoru, že je žádoucí zastavět třídu tohoto významu při vjezdu do města od letiště z obou stran, jak z hlediska urbanistických, tak i ekonomických. Myslím si, že navrhovaný typ zástavby by měl být podobného charakteru, jako typologie jižní části Evropské a ve stejné podlažnosti. To umožní jak vznik nových vstupů do chráněného území Šárky, tak i pohledovou kontinuitu, neboť tento typ zástavby nebude výškově pohledově rušivý (ve výšce stávajících stromů).

Vlastníci v území jsou ochotni k jednotnému jednání jak s městem, tak i městskou částí o zajištění prostupů krajinou a dalších městoprůvratných prvků a prvků vybavenosti.

Dle našeho názoru by měla být celková šířka transformační plochy cca 65m ze zachováním zeleného pásu podél Evropské třídy a transformační plocha by měla vést od dnešní točny tramvaje po Pražský okruh. Na tomto řešení je shoda napříč vlastníky v území za účelem společné dohody.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

Podatelem navrhovaná změna funkčního využití pozemku by znamenala jeho odnětí z PUPFL, neboť se jedná o lesní pozemek. MPP se obsáhle věnuje otázce vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa, a to zejména v kap. 14.2. odůvodnění. Naproti tomu podatel neuvedl přesvědčivé a zásadní argumenty, na základě nichž by bylo možné pozemek z PUPFL odejmout a změnit jeho funkční využití. Takový postup by proto byl v rozporu s § 14 odst. 1 lesního zákona, neboť vyjmutí pozemku z PUPFL by bylo v rozporu se zájmem na

zachování lesa a právem na příznivé životní prostředí. Dále  
podrobněji viz příloha P.143 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3025274**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 627

Podatel | **ŠILHÁNOVÁ KRISTÝNA**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01Z8J

Identifikátor podání Portálu Pražana | 39rrpgrt

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Šárka-džbán

---

### Vyjádření

Podávám tímto námitku proti funkčnímu vymezení parcely č. 1088/1 v katastrálním území Liboc v návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy. Uvedený pozemek je v návrhu zařazen jako nezastavitelná přírodní lokalita – les na lesních pozemcích, s čímž zásadně nesouhlasím, neboť takové vymezení je v přímém rozporu se skutečným stavem území, jeho dlouhodobým faktickým využíváním i s principy proporcionality a legitimního očekávání.

Žádám přičlenění pozemku k rekreační lokalitě 830/Džbán

### Odůvodnění

Ze skutečného stavu území, jednoznačně doloženého aktuálním leteckým snímkem, vyplývá, že se nejedná o lesní pozemek ani lesní porost, nýbrž o otevřenou travnatou plochu – louku, bez souvislého stromového patra a bez znaků hospodářského lesa. Vymezení této parcely jako lesní plochy je proto věcně nesprávné, neboť neodpovídá objektivně zjiřitelnému fyzickému stavu území. Územní plán přitom musí vycházet z reálných poměrů v území a nemůže je svévolně popírat.

Pozemek je zároveň dlouhodobě fakticky využíván pro rekreační, kulturní a společenské účely, mimo jiné pro pořádání dočasných akcí, trhů a cirkusových vystoupení. Toto využívání odpovídá jeho otevřenému charakteru, dobré dopravní dostupnosti a jeho poloze na rozhraní městského prostředí a rekreační krajiny. Lokalita rovněž bezprostředně sousedí s veřejným parkovištěm a provozovnou McDonald's, což jednoznačně dokládá její městský a návštěvnický charakter, nikoliv charakter lesní.

Zcela zásadní je rovněž skutečnost, že parcela přímo navazuje na frekventovaný vstup do přírodní lokality Divoká Šárka a tvoří přirozený nástupní a přechodový prostor mezi městským zázemím, parkovací kapacitou, občanskou vybaveností a rekreační krajinou. Funkčně i provozně je proto území součástí širší rekreační struktury území v návaznosti na oblast Džbán. Vymezení parcely jako „les“ by vedlo k nelogickému a nepřiměřenému přerušení tohoto funkčního celku a k neodůvodněnému omezení stávajícího veřejného užívání.

Navržené zařazení parcely do nezastavitelné přírodní lokality – les tak představuje nepřiměřený zásah do stávajícího způsobu využití území, je v rozporu s principem proporcionality a zároveň porušuje legitimní očekávání veřejnosti, která tuto plochu dlouhodobě využívá jako otevřený rekreační a společenský prostor. Takové řešení není řádně odůvodněno žádným veřejným zájmem, který by převážil nad existujícím stavem a funkčním významem této plochy.

Na základě výše uvedeného proto výslovně požaduji, aby byla parcela č. 1088/1 v katastrálním území Liboc vyjmuta z vymezení „nezastavitelná přírodní lokalita – les“ a aby byla nově zařazena do rekreační lokality 830 / Džbán, což odpovídá jejímu skutečnému charakteru, reálnému dlouhodobému využívání i jejím urbanistickým a provozním vazbám na okolní území.

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

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

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

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem

MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025275**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 628

Podatel | **JANDOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ3X21

Identifikátor podání Portálu Pražana | 39xga9ve

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Vymezení pozemku v rámci zastavitelné lokality s obytným využitím

---

### Vyjádření

Požaduji přiřazení mého pozemku p.č. 482/3 k.ú. Troja do lokality 116 Velká Skála, vymezit jej v rámci zastavitelné transformační obytné plochy. Námítku podávám na základě **změny skutkového stavu** oproti r. 2022 - oplocení pozemku v souladu s aktuálním stavem území dle platného ÚP.

### Odůvodnění

Námítku podávám jako vlastník pozemku p.č. 482/3 k.ú. Troja, protože nesouhlasím, aby můj pozemek byl vymezen jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrtového parku.

Návrh MPP verze 2018 vymezoval můj pozemek v rámci zastavitelné lokality 404/Pusté Vinice pro obytné využití. Následně došlo k úpravě návrhu MPP ve verzi 2022 tak, že lokalita 404/Pusté Vinice byla vypuštěna a můj pozemek byl vymezen jako součást nezastavitelné lokality 894/Nad Trojou. Stejně je tomu i v návrhu MPP verze 2025, ovšem v mezidobí byl pozemek oplocen, tedy došlo ke změně skutkového stavu, který návrh MPP nerespektuje.

Návrh MPP 2025 můj pozemek vymezuje jako součást krajinného parku (čtvrtový park). Zřejmě tak předpokládá, že můj pozemek bude veřejně přístupným místem. Avšak jedná se o soukromé vlastnictví a jako soukromý vlastník nemohu být nucena zrealizovat na svém pozemku park pro veřejnost. Šlo by o nepřiměřený zásah do mého vlastnického práva. Můj pozemek je v souladu s platným ÚP oplocen jako zahrada, takže záměr MPP zřídit na místě veřejný park je nerealizovatelný a je v rozporu s judikaturou NSS (8 As 121/2015 -

53). Takový stav směřuje k zablokování území na další roky, což neprospěje nikomu.

Ve stejném návrhu MPP je severně od mého pozemku vymezena nová zastavitelná obytná plocha 411/316/2530, která z neznámých důvodů pro zpracovatele MPP problematická není. V mém případě tak lze návrh MPP označit za diskriminační.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ.

Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

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

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

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho

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

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

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Podatelem navrhovaná změna funkčního využití pozemku by znamenala jeho odnětí z PUPFL, neboť se jedná o lesní pozemek. MPP se obsáhle věnuje otázce vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa, a to zejména v kap. 14.2. odůvodnění. Naproti tomu podatel neuvedl přesvědčivé a zásadní argumenty, na základě nichž by bylo možné pozemek z PUPFL odejmout a změnit jeho funkční využití. Takový postup by proto byl v rozporu s § 14 odst. 1 lesního zákona, neboť vyjmutí pozemku z PUPFL by bylo v rozporu se zájmem na zachování lesa a právem na příznivé životní prostředí. Dále podrobněji viz příloha P.143 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3031079**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 628

Podatel | **JANDOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ4K98

Identifikátor podání Portálu Pražana | v6yume9u

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Změna skutkového stavu v území

---

### Vyjádření

V případě nevyhovění mojí námitce číslo ident. 39xga9ve, požadující přičlenění mého pozemku p.č. 482/3 v k.ú. Troja do zastavitelné lokality 116 Velká Skála, navrhuji jako alternativní řešení vymezení mého pozemku (a případně dalších podél ulice Nad Havránkou západním směrem) v ploše zahrádková osada, popř. formou transformační plochy pro její vznik. Námitku podávám na základě **změny skutkového stavu** oproti r. 2022 - oplocení pozemku v souladu s aktuálním stavem území dle platného ÚP.

### Odůvodnění

Dle stávajícího ÚP se můj pozemek č.p. 482/3 v k.ú. Troja nachází v ploše PS - sady, zahrady vinice, což umožňuje zahradní a pěstitelské využití pro rodinnou rekreaci. K tomuto využití byl pozemek oplocen a je realizován zahradní přístřešek v souladu s aktuálním stavem území a platnými právními předpisy. Pokud návrh MPP předpokládá, že můj pozemek bude veřejně přístupným místem, je tento návrh v rozporu se skutkovým stavem (oplocení). Pozemek je v soukromém vlastnictví a nelze tam bez souhlasu vlastníka zrealizovat park pro veřejnost. Záměr pořizovatele MPP na tuto funkční plochu je nerealizovatelný a současně znemožňuje pokračovat v produkci ovocného sadu a pěstebních zahrad. Podle judikatury NSS nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem a faktickou situací v území (NSS 8 AS 121/2015).

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí

návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podatelem navrhovaná změna funkčního využití pozemku by znamenala jeho odnětí z PUPFL, neboť se jedná o lesní pozemek. MPP se obsáhle věnuje otázce vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa, a to zejména v kap. 14.2. odůvodnění. Naproti tomu podatel neuvedl přesvědčivé a zásadní argumenty, na základě nichž by bylo možné pozemek z PUPFL odejmout a změnit jeho funkční využití. Takový postup by proto byl v rozporu s § 14 odst. 1 lesního zákona, neboť vyjmutí pozemku z PUPFL by bylo v rozporu se zájmem na zachování lesa a právem na příznivé životní prostředí. Dále podrobněji viz příloha P.143 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025281**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 629

Podatel | **Ing. Ivan Martinča**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00YLA

Identifikátor podání Portálu Pražana | 39xxhjn

Lokalita | 839, 057

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 11

---

**Vyjádření**

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

**AFK Slavoj Podolí úprava MP o sportovní využití**

Na zmíněných pozemcích se nachází sportovní areál AFK Slavoj Podolí. Navrhujeme doplnit funkci plochy 123/839/2201 o areál sportovních ploch se sportovními stavbami. Stávající vymezení nezahrnuje existující stavby sportovního klubu. V ÚP Prahy je plocha označena SP, co vyhovuje potřebám stávajícího využití .

**Odůvodnění**

Ve vymezeném území jednotlivých pozemků se nachází areál sportovišť pod AFK Slavoj Podolí. Návrh Metropolitního plánu nezpracoval stávající stavby na pozemcích 1187/2 (kabiny), 1187/4 a 11487/10 parkovací a zpevněné plochy. Zároveň na pozemku 1187/3, která s části využíván sportovním klubem je v plánu rozšíření sportovních ploch pro potřeby mládeže. Stávající nastavení neumožňuje zlepšit zázemí sportovního klubu.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

**ID 3025276**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 629

Podatel | **Ing. Ivan Martinča**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00YLA

Identifikátor podání Portálu Pražana | 39xxhjn

Lokalita | 380

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 2

---

**Vyjádření****navýšení výškové regulativu Chvalka**

Změnit výškovou hladinu na 3 (navrhovaná je 2).

**Odůvodnění**

Plocha přímo navazuje na sousední 3 bytové domy a 4 patrech (3 plné a 4-té ustupující) a je na úpatí svahu, která vytváří nerušivou kontinuitu objektů pro bydlení na tomto svahu.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP, kde je stanovena výšková regulace 3. tedy je zde možné realizovat až 3 podlažní objekty a případně i čtvrté ustoupené podlaží.



Námítka

**ID 3025277**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 629

Podatel | **Ing. Ivan Martinča**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00YLA

Identifikátor podání Portálu Pražana | 39xxhjn

Lokalita | 947

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Importovaná - Připomínka 4

---

**Vyjádření****úprava pozemku 4279/14 Nad Palečkem**

Pozemek č. 4279/14 (5550 m<sup>2</sup>) je podél ul. Jeřická. Požadujeme přesunutí z lokality 947 Horní Počernice - Klánovice do lokality 177 Nad Palečkem pod transformační plochu 413//177/2348. Tato plocha zasahuje taky do lokality 380 Horní Počernice.

**Odůvodnění**

Začlenění plochy pozemku 4279/14 pod suchý poldr neodpovídá charakteru v místě. Ulice Jeřická bude použita pod alternativní napojení severního příjezdu podél D11 k napojení k MÚK Beranka. Označení této plochy pod transformační plochu umožní širší využití pro dopravní řešení, které bude spojeno s obsluhou této transformační plochy (413/177/2348) nebo MÚK Beranka napojení.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

Námítka

**ID 3025278**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 629

Podatel | **Ing. Ivan Martinča**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00YLA

Identifikátor podání Portálu Pražana | 39xxhjn

Lokalita | 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Importovaná - Připomínka 5

---

**Vyjádření****úprava pozemků 4399/2 a 4408/24**

Pozemek 4399/2 (4.149 m<sup>2</sup>) a 4408/24 (1063 m<sup>2</sup>) tvoří spojený pás , který je horní pás pozemků nad roklí. Požadujeme vyjmutí z lokality 901 Kyje - Horní Počernice a přeřazení do lokality 380 Horní Počernice a to k transformační ploše 415/380/4011. Další pozemek 4396/5, který je v rokli je zařazen správně a souhlasíme.

**Odůvodnění**

Pozemek 4399/2 (4.149 m<sup>2</sup>) a 4408/24 (1063 m<sup>2</sup>) tvoří spojený pás nad roklí v rovinaté části. Logicky navazují k části bydlení v ulici v Javorech. Posunutí hranice na úroveň jižní strany hranice těchto pozemků nemá negativní dopad na chráněné území v rokli. Další pozemek 4396/5, který je v rokli je zařazen správně a souhlasíme.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, bylo vymezení prvku 720/-/20 Rekonstrukce přiváděcího vodovodního řádu vodojem Flora - Káraný — návrh, tj. nikoliv úprava hranice zastavitelného území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu

v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025279**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 629

Podatel | **Ing. Ivan Martinča**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00YLA

Identifikátor podání Portálu Pražana | 39xxhjn

Lokalita | 900, 947

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Importovaná - Připomínka 7

---

**Vyjádření****Areál statku K Placinám - Klánovice**

Jedná se o areál statku s objekty na bydlení a vlastní nádrží a příjezdovou komunikací, který kdysi sloužil pro hospodaření na rozsáhlých pozemcích lokality K Placinám. Požadujeme plochu zachovat jako transformační pro produkci a bydlení.

**Odůvodnění**

Areál statku je v dezolátním stavu a vyžaduje rozsáhlou rekonstrukci. Stávající komunikace s makadamovým povrchem je využívána jako přístup do Klánovického lesa, ale je zároveň jediným přístupem k areálu. Areál požadujeme zachovat s jeho původní funkcí produkce a bydlení. V rámci prvního kola připomínek k Metropolitnímu plánu jsme ještě požadovali pro zarovnání plochy přidat část pozemku 4120/1 (51998 m<sup>2</sup>) v rozsahu 4626 m<sup>2</sup> k areálu pro jeho zarovnání. Je to hlavně z důvodu vytvoření prostoru pro dopravní napojení v dostatečné vzdálenosti od hranice chráněného území Klánovického lesa.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

Námítka

**ID 3025280**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 629

Podatel | **Ing. Ivan Martinča**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00YLA

Identifikátor podání Portálu Pražana | 39xxhjn

Lokalita | 196

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Importovaná - Připomínka 8

---

### Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

### Revitalizace areálu VELAZ

Pozemky 4284/1 až 4284/23 jsou součástí bývalého průmyslového areálu VELAZ vymezeného ulicemi Božanovská a ke Xaverovu. Tento areál je nesprávně zařazen do území 947 Horní Počernice - Klánovice a správně patří do území 624 Xaverov. Vyznačení zelených ploch a zastavitelných ploch neodpovídá původnímu vyznačení v návrhu Metropolitního plánu. Žádáme celé území areálu označit jako transformační plochu zastavitelnou s výškovou hladinou 2. Na tento areál z důvodu jeho revitalizace probíhá samostatné změnové řízení ÚP HMP č. 420/2019 s názvem "Revitalizace areálu VELAZ" na funkci bydlení a služeb, které respektuje stávající míru zastavitelnosti a zeleně. Areál je součástí dalších pozemků a staveb patřících Rodině Š. (LV 2459), nebo společnosti M. (LV č.6677), kterou vlastní rodina Š. taky a L. Č.

### Odůvodnění

Areál je v procesu jeho Revitalizace z průmyslového areálu na smíšenou funkci SV-C. V původním ÚP bylo nesprávně vymezeno rozsah zastavitelných ploch a ploch zeleně (ZMK) přes existující komunikace a stavby. 1. návrh Metropolitního plánu tuto nesrovnalost



částečně řešil. S MČ Praha 20 proběhl proces pasportizace a taky projednání budoucí podoby Revitalizovaného areálu v rámci podnětu (změny) 420/2019. Součástí této změny je zachování výškové hladiny 2+ a dobudování infrastruktury (obnova staré ČOV), která je v majetku žadatelů. S Městskou částí Praha 20 probíhá celý proces úpravy celého území Xaverova (624), které ke stávající funkci zastavitelného území s areály produkce doplňuje bydlení, rekreaci, sport a služby.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

**ID 3025282**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 630

Podatel | **WILSON MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03O4I

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3agbpixs

Lokalita | 041

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Kompletní námítky

---

**Vyjádření****Námítky proti návrhu zastavitelnosti a využití území****v Metropolitním plánu hl. m. Prahy****týkajícího se pozemků 1880 a 1181 k.ú. Nusle**

Jako místopředsedkyně SVJ a zároveň spoluvlastník domu Čiklova 637/13, Praha 2 Nusle, jménem SVJ i jménem svým uplatňuji námítky proti navrženému využití pozemků 1880 a 1181 v k.ú. Nusle v Metropolitním plánu.

**I. Text námítky**

Nesouhlasím s mapovým i textovým znázorněním funkce pozemku ze současné funkce zeleň městská a krajinná (ZMK) a celoměstský systém zeleně (CSZ) na funkci obytné bez určení objemu zastavitelnosti s návrhem využití Občanská vybavenost. Požaduji ponechání současného území, tj. nezastavitelné plochy.

Důvody nesouhlasu jsou:

**a) Zmatečný vývoj a popis návrhu v mapových a textových částech Metropolitního plánu****b) Nevhodnost umístění pozemku****c) Památková ochrana místa****d) Negativní vliv na životní prostředí**

**e) Opakované zamítnutí obdobného návrhu na změnu územního plánu a snaha občanů o dohodu**

**f) Nezákonné stavební činnosti na dotčených pozemcích**

**g) Společenská dimenze**

**h) Rozpor s cíli a úkoly územního plánování**

## **II. Území vymezené námitkou**

Území dotčené touto námitkou je vymezeno Praha 2 – Nusle parc. č. 1180 a 1181 k.ú. Nusle.

### **Odůvodnění**

#### **I. Odůvodnění námítky**

##### **a) Zmatečný vývoj a popis návrhu v mapových a textových částech Metropolitního plánu**

Platný územní plán pozemky 1180 a 1181 k.ú. Nusle identifikuje jako zeleň městská a krajinná (ZMK) a celoměstský systém zeleně (CSZ).

Návrh řešení území v Metropolitním plánu byl po otevření k veřejnému projednání změněn v polovině listopadu 2025, tudíž v druhé polovině lhůty určené pro podání námitek do třetího veřejného projednání (20.10.-3.12.2025). Změna byla dohodnuta na schůzce za zavřenými dveřmi mezi panem náměstkem Hlaváčkem, panem předsedou Výboru Zastupitelstva HMP pro územní rozvoj panem Pekem, panem ředitelem ÚZR Foglarem a panem místostarostou Prahy 2 Recmanem. Více o schůzce viz příloha email.

Metropolitní plán v současné podobě, otevřený k veřejnému projednání, neukazuje žádnou míru zastavitelnosti (ve výkresech je 0 nebo bílý čtverec, viz příloha) a navrhuje využití Občanská vybavenost (návrh). Tato situaci odpovídá využití Občanská vybavenost – rekreace, avšak v příloze viz dopis od místostarosty Prahy 2 hovořící o dohodě na občanské vybavenosti v rámci obytného území, čemuž odporuje Materiál IPRu *Rozdílová schémata úprav na základě veřejného projednání* [https://ppstaticcontentprod.azureedge.net/public/pmp/data\\_OOP/\\_rozdilova-schemata-graficke-casti-MPP2025.pdf](https://ppstaticcontentprod.azureedge.net/public/pmp/data_OOP/_rozdilova-schemata-graficke-casti-MPP2025.pdf) který na straně 28 jasně ukazuje zastavenost 0, stejně jako mapová vrstva S03 (screenshoty v příloze).

Tato nejasnost znemožnila efektivní přípravu, artikulaci a uplatňování námitek a já tímto žádám, aby byly dotčené pozemky ponechány v současném stavu, tj. nezastavitelné, protože mnohočetné zásahy

do Metropolitního plánu, zejména v průběhu třetího veřejného projednání, jsou zmatečné.

#### **b) Nevhodnost umístění pozemku**

Zužující se trojúhelníkový tvar parcely zasazený v úpatí pankráckého svahu před průčelí lokální dominanty domu Čiklova 627/13 (viz Závazné stanovisko OPP v příloze), který uzavírá homogenní stavební blok, tvar navíc kopírující svah z Pankráce do Nuselského údolí k železniční trati, svědčí o tom, že parcela nebyla koncipována jako stavební pozemek (viz příloha).

Vliv na pěší prostupnost území: Hlavní přístup k nemovitosti je ulicí Křesomyslova, která je nyní slepou ulicí, kterou před východním cípem pozemku přetíná významný pěší koridor mezi tramvajovými zastávkami Jaromírova a Fidlovačka, a schody ke stanicí metra Vyšehrad. Zvýšení provozu přes tento pěší koridor by zásadně narušil prostupnost území i fungování Základní školy. Přímý nájezd z ulice Čiklova je prašný, strmý, a celkově nevyhovující zásadám bezpečného provozu.

#### **c) Památková ochrana**

Návrh metropolitního plánu se dotýká pozemků v památkové zóně a ochranném pásmu NKP Vyšehrad. Případná stavba by byla rušivým architektonickým prvkem území památkové zóny, stavba by byla pohledově exponovaná i v dálkových pohledech směrem k NKP Vyšehrad, Nuselskému mostu, a i z ostatních pohledů. Jasný limit zastavitelnosti je i v analýze pohledů směrem k Pražské památkové rezervaci. Viz k tomu i negativní vyjádření a stanoviska dotčených orgánů státní správy k předchozím návrhům stejné změny (např. Státní památkový ústav v hl. m. Praze ve svém vyjádření ze dne 11. 1. 2002: „K návrhu zástavby v tomto prostoru vznášíme zásadní výhradu, neboť se jedná o pohledově výrazně exponované území památkové zóny, uplatňující se také v rámci panoramatických pohledů a ve vztahu k PPR“).

Toto území by si mělo zachovat svoji urbanistickou strukturu. Z důvodu památkové ochrany byla domu Čiklova 13 zamítnuta žádost o povolení zateplení fasády se zdůvodněním „Činžovní dům s dobovými fasádami byl postaven v roce 1924 a uzavírá řadovou výstavbu realizovaných ve stejném období. Dům svým půdorysným rozšířením směrem severu architektonickým pojednáním fasád s věžovitými nárožími je dominantou dotčené ulice.“

#### **d) Odporuje výstupu z dohodovacího řízení na Ministerstvu Kultury**

V příloze se nacházejí materiály z dohodovacího řízení s Ministerstvem kultury, které navrhuji zachování současného stavu. Dohodovací řízení proběhlo před zanesením současného návrhu v Metropolitním plánu, který dále uvolňuje objem zastavitelnosti, a tudíž není platné.

#### e) Negativní vliv na životní prostředí

Metropolitní plán v tomto území dovolí trvalé zastavění a intenzivní užívání území, které je v současnosti klidovým územím se vzrostlými stromy. Vzrostlá zeleň je klíčovým elementem obyvatelnosti domů v centru města i stabilizačními faktory proti erozi, zadržování povrchové vody atd.

Při předchozím pořizování návrhu změny územního plánu (Z3199/14) v roce 2019 Odbor ochrany prostředí Oddělení posuzování vlivů na životní prostředí vyjádřili **nesouhlas** se změnou na zastavitelnou plochu (voz příloha) z hlediska ochrany přírody a krajiny „z důvodů: *nežádoucí zábor nezastavitelného území ve prospěch rozšíření zastavitelného území; zábor plochy městské a krajinné zeleně (ZMK) náležející do celoměstského systému zeleně (CSZ); záměr v kolizi s ochranou pohledově exponovaných severně orientovaných svahů na úpatí Vyšehradu*“ a dále z hlediska ochrany ovzduší „*Navrženou změnou má dojít ... ke zmenšení ploch městské a krajinné zeleně a celoměstského systému zeleně. V této oblasti se úroveň znečištění pro oxid dusičitý a prachové částice PM<sub>2,5</sub> blíží imisnímu limitu a zároveň je mírně překročen imisní limit ročních koncentrací benzo(a)pyrenu. Lze předpokládat, že změna navýší dopravní intenzitu v území, což ve svém důsledku může vést ke zhoršení stávající imisní situace v předmětném území. Z hlediska námi chráněných zájmů doporučujeme zachovat stávající využití území.*“

Navrhované využití by mělo za důsledek horší odvětrání této části Nuselského údolí, které se nachází v údolí pod Nuselským mostem, mezi frekventovaným sjezdem z magistrály a kolejemi českých drah, s přístupem vzduchu s jedné strany blokováným Kongresovým centrem, a z druhé Novoměstskými hradbami. Omezení provzdušnění by mělo za výsledek další zhoršení kvality vzduchu, inverze v zimě, a bezvětří v létě.

Konkrétně pro dům Čiklova 637/13 příkládám georeporty z dat Institutu pro plánování a rozvoj (IPR, v příloze) ohledně ovzduší i hlukové zátěže. Bonita klimatu je popsána jako „horší“, čtvrtá na škále 1 až 5. Ještě horší je už v současnosti hluková zátěž. Tato je ve velké části domu osmá nejhorší z možných devíti, 70-75 decibelů přes den. Realizace jakékoliv další nadzemní struktury vedle dráhy by vedla ke zvýšené hlučnosti a vibraci zvukových vln mezi novým

objektem a fasádou našeho domu. Nutno podotknout, že již v současné době české dráhy výrazně navyšují kapacitu přepravy.

Stavebním objektem by byl narušen rezidenční ráz přilehlých ulic, zvýšil by se automobilový provoz, a jakýkoliv objekt s 24hodinovým provozem by narušil i noční klid.

#### **f) Opakované zamítnutí obdobného návrhu na změnu územního plánu a snaha občanů o dohodu**

Obdobná změna byla žadatelem navrhována v minulosti již několikrát (Z 0379, Z 1736) a vždy byla zamítnuta. U změny Z 0379 nebylo dne 30.05.2002 schváleno zadání (usnesení ZHMP 42/15). U změny Z 1736 bylo dne 13.12.2012 schváleno zadání (usnesení ZHMP 22/22) a dne 05.11.2015 neschválen návrh (usnesení ZHMP 10/69) kvůli zásadní připomínce MČ Praha 2 z důvodu majitelova porušení dohody s MČ a zásadního navýšení objemu změny, které si majitel zařídil bez vědomí MČ (viz příloha Vyjádření MČ Prahy 2).

V současné době stále probíhá projednání návrhu změny Z3199/14. K tomuto návrhu bylo v roce 2023 vydáno usnesení Zastupitelstva Prahy 2 požadující zamítnutí změny na zastavitelnou plochu s koeficientem F, a příslušný Výbor Zastupitelstva HMP, VÚRM, v květnu tohoto roku taktéž jednohlasně doporučil zamítnutí návrhu změny.

Ze strany místních občanů zde byla dlouhodobě snaha dojít k dohodě. Již v roce 2020 jsme pozvali prof. xxx k nám do domu, aby viděl situaci na místě. O dva roky poté jsme se sešli s majitelem spolu s prof. xxx a doc. xxx v jejich ateliéru na ČVUT s návrhem dohody. Místo kompromisu jsme však po schůzce dostali, my z domu i další aktéři, výhrůžné předžalobní výzvy. Nadále jsme se ale snažili o dialog. V roce 2023 proběhlo mediačního jednání, vedeného místostarostou Prahy 2 Ing. Recmanem ve snaze dojít ke shodě. Přikládám stanoviska obou stran, kde my navrhujeme snížení objemu, s jehož úrovní (koef. C) se ztotožnili i představitelé městské části. Majitel pozemků kompromis znovu kategoricky odmítl (v příloze). Výsledkem bylo v prosinci 2023 **jednohlasné usnesení Zastupitelstva Prahy 2** požadující zamítnutí přerušené změny Z3911/14. Dále, přikládám zápis z jednání VÚRM 27.5.tohoto roku, kde Výbor **jednohlasně navrhuje neschválení Z3199/14**. Od května tohoto roku Z3199/14 čeká na předložení Radě HMP a Zastupitelstvu a přes opakované prosby není předložena k řádnému posouzení Zastupitelstvem. Dá se pouze spekulovat, že by byla na základě všech přiložených usnesení příslušných zastupitelských orgánů byla zamítnuta a že se nepředložení Zastupitelstvu HMP je totožné se snahou změnu prosadit navzdory zamítavým stanoviskům.

#### **g) Nezákonné stavební činnosti na dotčených pozemcích**

Situaci pod Vyšehradem dlouhodobě provází problémy správního charakteru, a to v intenzitě, která staví všechny ostatní aspekty posuzování zájmů tohoto majitele do nežádoucího světla.

Na pozemcích 1180 a 1181 k.ú. Nusle již léta probíhají práce. V roce 2003 bylo vydáno stavební povolení na „podzemní garáže se zatravněnou střechou“ a razantní práce začaly v roce 2019. Ke garážím, které dodnes neexistují, byla v roce 2021 bez povolení přidána zeď 57 metrů dlouhá a minimálně 7 metrů vysoká, která dotváří dojem stavební jámy. Na jaře roku 2023 došlo k pokračování nepovolené stavby.

Žádost majitele o dodatečné povolení byla v roce 2023 zamítnuta kvůli negativnímu stanovisku OPP MHMP. Majitel proměškal odvolací lhůtu. Poté se odvolal k Odboru stavebního řádu (STR), ten potvrdil zamítnutí (v příloze), majitel se odvolal, STR žádost znovu, důrazně, zamítnul (příloha).

Několik týdnů po **pravomocném zamítnutí stavební úřad Prahy 2 zahájil nové řízení**. V průběhu celého roku 2024 jsme žádaly s právníčkou o přezkum zákonnosti opětovného řízení a odpověď přišla až poté, co bylo na konci roku 2024 vydáno dodatečné povolení vydáno úřadem MČ P2. Toto dodatečné povolení má zásadní problémy:

V řízení bylo pokračováno a spis byl doplňován měsíce **po vypršení správní lhůty**. V dodatečném povolení **chybí platný souhlas majitele (HMP)** třech veřejných pozemků 3059, 3066, 3064/5 k.ú. Nusle. Navíc tyto veřejné pozemky, do kterých nepovolená stavba zasahuje, **leží všechny částečně na území Prahy 4, která nabyla v řízení o dodatečném povolení, ani v jiných řízeních, konzultována ani informována**. Nikdo si toho během přezkumů nevšimnul, ač jediný dokument od Odboru správy majetku MHMP, vydávaný za souhlas majitele, má v záhlaví tučným písmem napsáno Praha 4 (v příloze).

Pro dokreslení: kromě tří veřejných pozemků dotčených touto nepovolenou stavbou má majitel na druhém cípu stejného pozemku 1181 k.ú. Nusle **další nepovolenou stavbu**, která zasahuje na pronajatý **veřejný pozemek zeleně 3064/6 k.ú. Nusle**.

Systematicky se snažím využít kontrolních mechanismů, ale bezvýsledně. Na podnět k přezkumu dodatečného povolení, podaný STR MHMP 20.ledna tohoto roku, v únoru doplněný, dodnes nepřišla odpověď.

Chci znovu zdůraznit, že mým jediným cílem je, aby takovémuto jednání nebylo rozšiřováno pole působnosti formou změny plánu.

## h) Společenská dimenze

Další rovinou je **společenský charakter**. V roce 2023 Mgr. xxx rozeslal jménem ing. xxx, majitele pozemků 1181 a 1181 k.ú. Nusle, řadu **předžalobních výzev**. Několik z nich, které se ke mně dostaly, přikládám v anonymizované podobě.

V „druhé výzvě k zanechání protiprávního jednání“ advokát pana ing. xxx vyhrožuje **politickému uskupení** zákazem činnosti, pokutou, a odnětím svobody na dva roky a požaduje zveřejnění specifického textu omluvy. Dále, cituji z výzvy *„Citovaný text vytváří dojem, že naši klienti jako aktuální vlastníci areálu mají v plánu odstranit či zničit Uměleckou zahradu a místo ní vybudovat parkoviště s hotelem. To je však naprosto lživé tvrzení, které naše klienty hrubě poškozují. .... Aktuální záměr rozhodně nezahrnuje výstavbu osmipatrového hotelu ani parkoviště (lživá tvrzení, která se ve veřejném prostoru objevují). Ve skutečnosti mají klienti v plánu výstavbu výrazně nižšího bytového domu, popřípadě jiného objektu občanské vybavenosti.“*

V dopise jednomu s mých **spolumajitelů z Čiklovy 13** advokát ing. xxx vyhrožuje milionovými pokutami.

**Senátor Hilšer**, který byl senátorem za náš volební okrsek, mi dal svolení se použitím dopisu v příloze. Cituji: *„Méně okatě, ale o to sofistikovaněji funguje opozice proti snahám pana xxx na Magistrátu hlavního města Prahy. Jak majetkový odbor, tak odbor památkové péče se brání jakékoli konstruktivní komunikaci. Majetkový odbor jsme nejen my, ale i stavební odbor Úřadu Městské části Praha 2, vyzývali k tomu, aby umožnil zajištění svahu nad Uměleckou zahradou, resp. aby zajistil plnění povinností Hlavního města Prahy jako vlastníka sousedních pozemků a opěrné zdi. Památkový odbor, který se postavil bez rozumného odůvodnění proti zajištění svahu rozšířením legálně budované záporové zdi, jsme opakovaně vyzývali k jednání.... Navíc jsou Zastupitelstvu Hlavního města Prahy opakovaně předkládány návrhy změn územního plánu tak, aby bylo území co nejvíce imobilizováno. Tyto návrhy zatím nebyly úspěšné snad jen díky zásadovému přístupu zodpovědných zastupitelů a radních v čele s docentem Ing. arch. Petrem Hlaváčkem“*. Tento dopis nebyl předžalobní výzvou, ale „dobře míněnou radou“. Pan senátor se setkal s paní xxx a advokátem, a udělal si své závěry. Dále vím o předžalobní výzvě jednomu z odborů **MHMP**. Je jich jistě více, ale tyto se ke mně náhodou dostaly.

Navíc na sebe strana žadatele strhla pozornost při zasedání VÚRMu v červnu tohoto roku, když ředitelka Nadace umělecké zahrady, dcera pana majitele, napřed emotivně vysypala škálu spekulativních obvinění na přítomné členy Výboru i místostarostu Prahy 2 a poté, k překvapení zúčastněných, fyzicky konfrontovala jednoho ze čtyř



přítomných předsedů SVJ z ulice Čiklova, jinak výzkumného pracovníka jednoho z ústavů UK, který mluvil u mikrofonu. Vytrhla mu z ruky papír s poznámkami a začala na účastníky zasedání křičet. Byl to šokující zážitek, dokreslující situaci provázející Z3199/14.

Obracím se na vás jako na veřejnou instituci, abyste laskavě posoudili vhodnost rozšíření pole působnosti takovému majiteli a jeho skupině, a to zejména v situaci, kdy kontrolní mechanismy evidentně selhávají.

**Projektanti majitele pozemků:** majitel soukromých pozemků 1180 a 1181 k.ú., Nusle si k zařízení změny území najal před asi 15 lety pana Profesora xxx a pana docenta xxx. Pan profesor je uznávanou autoritou v oboru a pan docent je v současné době předsedou akademického senátu Fakulty Architektury ČVUT. Oni byli také autory objemové studie, ke které IPR vydal pozitivní stanovisko zdůvodněné zavádějícím tvrzením, že území je v územně analytických podkladech IPR vedeno jako proluka, což se ukázalo jako mylné (viz přílohy).

V průběhu diskusí o změně území kolovalo tvrzení, že občané zarputile trvají na **koeficientu A**. Toto tvrzení, rozvedené do detailu, zaznělo od pana docenta Tesaře na projednávání na VÚRMu v květnu tohoto roku a nachází se v přiloženém zápisu z jednání. Je to nepřijatelné, protože pan docent se osobně účastnil mediačního sezení na Praze 2, kde se jednalo specificky o požadavku ze strany občanů a MČ na koeficient C. Takto rozporné jednání se mi jeví **neslučitelné s etickým kodexem FA ČVUT**, a zejména s **pozicí předsedy Akademického senátu FA ČVUT**.

#### i) Rozpor s cílem a úkoly územního plánování

Dle metodického pokynu cituji starý stavební zákon

##### *§ 18 Cíle územního plánování*

*(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

*(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodářné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků...*

Tvrdím, že navrhované využití „občanská vybavenost“ je navržena za účelem navýšení kapacity již dříve plánovaného objektu, protože rozšiřuje prostor pro nerespektování ostatních relevantních veřejných zájmů, kterými jsou v tomto území ochrana přírody a památková ochrana. Navrhované využití je naprosto nepřiměřené dosavadnímu procesu pořizování obdobných změn.

Veřejná vybavenost je přípustná v jakýchkoliv obytných plochách, a majiteli nikdo v zahrnutí vybavenosti nebrání, ale v tomto případě jde proti duchu vyváženého přístupu k vícero veřejným zájmům a proti duchu právní kontinuity. S občanskou vybaveností coby veřejným zájmem je také neslučitelné nezákonné jednání majitele pozemků.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel se požadavkem individuálně a komplexně zabýval. S ohledem na změnu dosavadního ÚP SÚ (Z 3199) pořizovanou v okamžiku uzavření vstupních dat pro účely opakovaného veřejného projednání (1Q/2025) byl pořizovatel k této změně povinen přihlížet jako k trvajícimu požadavku samosprávy HMP, tj. Zastupitelstva HMP. Z pohledu stavebního zákona je pro pořizovatele závazné a relevantní pouze usnesení Zastupitelstva HMP, nikoli Rady HMP či dalších poradních orgánů, tj. toliko ani usnesení orgánů městské části. Z procesní důvodů nebylo možné promítnout do návrhu MPP usnesení Zastupitelstva HMP z roku 2026 k této změně ÚP SÚ.

Pořizovatel ve snaze vyhovět požadavkům při vyvažování soukromých a veřejných zájmů dále uvádí, že v návrhu MPP bylo v rámci společného jednání (2018) i veřejného projednání (2022) kladně projednáno řešení, které v dané ploše vymezilo stavební blok, resp. zastavitelnou obytnou plochu, která by umožnila flexibilní využití, např. pro výstavbu bytů, administrativy, hotelu apod. Takové řešení bylo zároveň kladně projednáno s dotčenými orgány, které hájí veřejné zájmy, např. z hlediska životního prostředí, dopravy, péče o zeleň či z hlediska památkové péče.

I přes všechny tyto aspekty však pořizovatel na základě obdržených stanovisek, námitek a připomínek v rámci veřejného projednání přihlédl k obdrženým argumentům a zajistil úpravu návrhu tak, aby zohledňovala veřejné zájmy a reagovala na příslušná podání. Pořizovatel se proto snažil vyjít vstříc požadavkům podatele dle tohoto vyjádření (ID).

Na rozdíl od změny dosavadního ÚP SÚ, která vymezovala plochu rozvojovou, v rámci které se nepřihlíží k charakteru okolní zástavby, vymezuje návrh MPP plochu stabilizovanou, ve které je nezbytné posouzení charakteru okolní zástavby a jsou stanoveny další podrobné závazné regulativy nad rámec nástrojů ÚP SÚ.

Z hlediska urbanistického je nezbytné pohlížet na dotčenou plochu jako na proluku bloku. Tento závěr lze dovodit i ze zjevně nedokončené urbanistické kompozice i ze skutečného stavu v území. Z koncepčního hlediska a v souladu s cíli a úkoly územního plánování je proto vymezen stavební blok.

V dotčené ploše byla dále vymezena plocha veřejné vybavenosti – občanské, která zajišťuje, že v daném území nebude moci vzniknout bydlení, administrativa ani hotel, naopak je plocha rezervována pouze pro účely veřejného zájmu a může dopomoci stávajícím obyvatelům i městské části v rámci deficitu ploch vybavenosti.

Zásadním tématem z hlediska veřejných zájmů je též podstatná prostupnost územím severním směrem, neboť stávající železnice vytváří v lokalitě významnou bariéru, jakož i řešení dostatečného odstupu případné zástavby v dané ploše vůči stávající zástavbě a jejích obyvatel západním směrem. Oba výše zmíněné aspekty chrání návrh MPP závazným nástrojem, kterým je požadavek na pěší propojení v grafické části Z 02 (hlavní výkres). V rámci měřítko územního plánu se jedná o maximum možného.

Z hlediska výškové regulace v návrhu MPP pořizovatel uvádí, že pokud není vymezen čtverec výškové regulace, stanovuje se RNP podle čtverce sousedního, v souladu čl. 98 odst. 4 textové části MPP. Díky tomu lze stanovit principy odvození výšky na základě urbánního kontextu. Návrh tak na rozdíl od případné změny (kde platil pouze obecný limit zákazu výškových staveb 40 m) zásadním způsobem limituje výšku a ochraňuje tak urbánní kompozici.

Pořizovatel považuje z výše uvedených důvodů navržené řešení za vyvážené z hlediska soukromých a veřejných zájmů.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její

zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

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

než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025530**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 630

Podatel | **WILSON MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OHP

Identifikátor podání Portálu Pražana | 55dm463f

Lokalita | 041

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Komplet námítky ke konkrétní parcele

---

**Vyjádření****Námítky proti návrhu zastavitelnosti a využití území****v Metropolitním plánu hl. m. Prahy****týkajícího se pozemků 1880 a 1181 k.ú. Nusle**

Jako místopředsedkyně SVJ a zároveň spoluvlastník domu Čiklova 637/13, Praha 2 Nusle, jménem SVJ i jménem svým uplatňuji námítky proti navrženému využití pozemků 1880 a 1181 v k.ú. Nusle v Metropolitním plánu.

**I. Text námítky**

Nesouhlasím s mapovým i textovým znázorněním funkce pozemku ze současné funkce zeleň městská a krajinná (ZMK) a celoměstský systém zeleně (CSZ) na funkci obytné bez určení objemu zastavitelnosti s návrhem využití Občanská vybavenost. Požaduji ponechání současného území, tj. nezastavitelné plochy.

Důvody nesouhlasu jsou:

**a) Zmatečný vývoj a popis návrhu v mapových a textových částech Metropolitního plánu****b) Nevhodnost umístění pozemku****c) Památková ochrana místa****d) Negativní vliv na životní prostředí**

**e) Opakované zamítnutí obdobného návrhu na změnu územního plánu a snaha občanů o dohodu**

**f) Nezákonné stavební činnosti na dotčených pozemcích**

**g) Společenská dimenze**

**h) Rozpor s cíli a úkoly územního plánování**

## **II. Území vymezené námitkou**

Území dotčené touto námitkou je vymezeno Praha 2 – Nusle parc. č. 1180 a 1181 k.ú. Nusle.

### **Odůvodnění**

#### **I. Odůvodnění námítky**

##### **a) Zmatečný vývoj a popis návrhu v mapových a textových částech Metropolitního plánu**

Platný územní plán pozemky 1180 a 1181 k.ú. Nusle identifikuje jako zeleň městská a krajinná (ZMK) a celoměstský systém zeleně (CSZ).

Návrh řešení území v Metropolitním plánu byl po otevření k veřejnému projednání změněn v polovině listopadu 2025, tudíž v druhé polovině lhůty určené pro podání námitek do třetího veřejného projednání (20.10.-3.12.2025). Změna byla dohodnuta na schůzce za zavřenými dveřmi mezi panem náměstkem Hlaváčkem, panem předsedou Výboru Zastupitelstva HMP pro územní rozvoj panem Pekem, panem ředitelem ÚZR Foglarem a panem místostarostou Prahy 2 Recmanem. Více o schůzce viz příloha email.

Metropolitní plán v současné podobě, otevřený k veřejnému projednání, neukazuje žádnou míru zastavitelnosti (ve výkresech je 0 nebo bílý čtverec, viz příloha) a navrhuje využití Občanská vybavenost (návrh). Tato situaci odpovídá využití Občanská vybavenost – rekreace, avšak v příloze viz dopis od místostarosty Prahy 2 hovořící o dohodě na občanské vybavenosti v rámci obytného území, čemuž odporuje Materiál IPRu *Rozdílová schémata úprav na základě veřejného projednání* [https://ppstaticcontentprod.azureedge.net/public/pmp/data\\_OOP/\\_rozdilova-schemata-graficke-casti-MPP2025.pdf](https://ppstaticcontentprod.azureedge.net/public/pmp/data_OOP/_rozdilova-schemata-graficke-casti-MPP2025.pdf) který na straně 28 jasně ukazuje zastavenost 0, stejně jako mapová vrstva S03 (screenshoty v příloze).

Tato nejasnost znemožnila efektivní přípravu, artikulaci a uplatňování námitek a já tímto žádám, aby byly dotčené pozemky ponechány v současném stavu, tj. nezastavitelné, protože mnohočetné zásahy

do Metropolitního plánu, zejména v průběhu třetího veřejného projednání, jsou zmatečné.

#### **b) Nevhodnost umístění pozemku**

Zužující se trojúhelníkový tvar parcely zasazený v úpatí pankráckého svahu před průčelí lokální dominanty domu Čiklova 627/13 (viz Závazné stanovisko OPP v příloze), který uzavírá homogenní stavební blok, tvar navíc kopírující svah z Pankráce do Nuselského údolí k železniční trati, svědčí o tom, že parcela nebyla koncipována jako stavební pozemek (viz příloha).

Vliv na pěší prostupnost území: Hlavní přístup k nemovitosti je ulicí Křesomyslova, která je nyní slepou ulicí, kterou před východním cípem pozemku přetíná významný pěší koridor mezi tramvajovými zastávkami Jaromírova a Fidlovačka, a schody ke stanicí metra Vyšehrad. Zvýšení provozu přes tento pěší koridor by zásadně narušil prostupnost území i fungování Základní školy. Přímý nájezd z ulice Čiklova je prašný, strmý, a celkově nevyhovující zásadám bezpečného provozu.

#### **c) Památková ochrana**

Návrh metropolitního plánu se dotýká pozemků v památkové zóně a ochranném pásmu NKP Vyšehrad. Případná stavba by byla rušivým architektonickým prvkem území památkové zóny, stavba by byla pohledově exponovaná i v dálkových pohledech směrem k NKP Vyšehrad, Nuselskému mostu, a i z ostatních pohledů. Jasný limit zastavitelnosti je i v analýze pohledů směrem k Pražské památkové rezervaci. Viz k tomu i negativní vyjádření a stanoviska dotčených orgánů státní správy k předchozím návrhům stejné změny (např. Státní památkový ústav v hl. m. Praze ve svém vyjádření ze dne 11. 1. 2002: „K návrhu zástavby v tomto prostoru vznášíme zásadní výhradu, neboť se jedná o pohledově výrazně exponované území památkové zóny, uplatňující se také v rámci panoramatických pohledů a ve vztahu k PPR“).

Toto území by si mělo zachovat svoji urbanistickou strukturu. Z důvodu památkové ochrany byla domu Čiklova 13 zamítnuta žádost o povolení zateplení fasády se zdůvodněním „Činžovní dům s dobovými fasádami byl postaven v roce 1924 a uzavírá řadovou výstavbu realizovaných ve stejném období. Dům svým půdorysným rozšířením směrem severu architektonickým pojednáním fasád s věžovitými nárožními je dominantou dotčené ulice.“

#### **d) Odporuje výstupu z dohodovacího řízení na Ministerstvu Kultury**



V příloze se nacházejí materiály z dohodovacího řízení s Ministerstvem kultury, které navrhuji zachování současného stavu. Dohodovací řízení proběhlo před zanesením současného návrhu v Metropolitním plánu, který dále uvolňuje objem zastavitelnosti, a tudíž není platné.

#### e) Negativní vliv na životní prostředí

Metropolitní plán v tomto území dovolí trvalé zastavění a intenzivní užívání území, které je v současnosti klidovým územím se vzrostlými stromy. Vzrostlá zeleň je klíčovým elementem obyvatelnosti domů v centru města i stabilizačními faktory proti erozi, zadržování povrchové vody atd.

Při předchozím pořizování návrhu změny územního plánu (Z3199/14) v roce 2019 Odbor ochrany prostředí Oddělení posuzování vlivů na životní prostředí vyjádřili **nesouhlas** se změnou na zastavitelnou plochu (voz příloha) z hlediska ochrany přírody a krajiny „z důvodů: *nežádoucí zábor nezastavitelného území ve prospěch rozšíření zastavitelného území; zábor plochy městské a krajinné zeleně (ZMK) náležející do celoměstského systému zeleně (CSZ); záměr v kolizi s ochranou pohledově exponovaných severně orientovaných svahů na úpatí Vyšehradu*“ a dále z hlediska ochrany ovzduší „*Navrženou změnou má dojít ... ke zmenšení ploch městské a krajinné zeleně a celoměstského systému zeleně. V této oblasti se úroveň znečištění pro oxid dusičitý a prachové částice PM<sub>2,5</sub> blíží imisnímu limitu a zároveň je mírně překročen imisní limit ročních koncentrací benzo(a)pyrenu. Lze předpokládat, že změna navýší dopravní intenzitu v území, což ve svém důsledku může vést ke zhoršení stávající imisní situace v předmětném území. Z hlediska námi chráněných zájmů doporučujeme zachovat stávající využití území.*“

Navrhované využití by mělo za důsledek horší odvětrání této části Nuselského údolí, které se nachází v údolí pod Nuselským mostem, mezi frekventovaným sjezdem z magistrály a kolejemi českých drah, s přístupem vzduchu s jedné strany blokováným Kongresovým centrem, a z druhé Novoměstskými hradbami. Omezení provzdušnění by mělo za výsledek další zhoršení kvality vzduchu, inverze v zimě, a bezvětří v létě.

Konkrétně pro dům Čiklova 637/13 příkládám georeporty z dat Institutu pro plánování a rozvoj (IPR, v příloze) ohledně ovzduší i hlukové zátěže. Bonita klimatu je popsána jako „horší“, čtvrtá na škále 1 až 5. Ještě horší je už v současnosti hluková zátěž. Tato je ve velké části domu osmá nejhorší z možných devíti, 70-75 decibelů přes den. Realizace jakékoliv další nadzemní struktury vedle dráhy by vedla ke zvýšené hlučnosti a vibraci zvukových vln mezi novým

objektem a fasádou našeho domu. Nutno podotknout, že již v současné době české dráhy výrazně navyšují kapacitu přepravy.

Stavebním objektem by byl narušen rezidenční ráz přilehlých ulic, zvýšil by se automobilový provoz, a jakýkoliv objekt s 24hodinovým provozem by narušil i noční klid.

**f) Opakované zamítnutí obdobného návrhu na změnu územního plánu a snaha občanů o dohodu**

Obdobná změna byla žadatelem navrhována v minulosti již několikrát (Z 0379, Z 1736) a vždy byla zamítnuta. U změny Z 0379 nebylo dne 30.05.2002 schváleno zadání (usnesení ZHMP 42/15). U změny Z 1736 bylo dne 13.12.2012 schváleno zadání (usnesení ZHMP 22/22) a dne 05.11.2015 neschválen návrh (usnesení ZHMP 10/69) kvůli zásadní připomínce MČ Praha 2 z důvodu majitelova porušení dohody s MČ a zásadního navýšení objemu změny, které si majitel zařídil bez vědomí MČ (viz příloha Vyjádření MČ Prahy 2).

V současné době stále probíhá projednání návrhu změny Z3199/14. K tomuto návrhu bylo v roce 2023 vydáno usnesení Zastupitelstva Prahy 2 požadující zamítnutí změny na zastavitelnou plochu s koeficientem F, a příslušný Výbor Zastupitelstva HMP, VÚRM, v květnu tohoto roku taktéž jednohlasně doporučil zamítnutí návrhu změny.

Ze strany místních občanů zde byla dlouhodobě snaha dojít k dohodě. Již v roce 2020 jsme pozvali prof. Stempela k nám do domu, aby viděl situaci na místě. O dva roky poté jsme se sešli s majitelem spolu s prof. Stempelem a doc. Tesařem v jejich ateliéru na ČVUT s návrhem dohody. Místo kompromisu jsme však po schůzce dostali, my z domu i další aktéři, výhrůžné předžalobní výzvy. Nadále jsme se ale snažili o dialog. V roce 2023 proběhlo mediačního jednání, vedeného místostarostou Prahy 2 Ing. Recmanem ve snaze dojít ke shodě. Příkládám stanoviska obou stran, kde my navrhujeme snížení objemu, s jehož úrovní (koef. C) se ztotožnili i představitelé městské části. Majitel pozemků kompromis znovu kategoricky odmítl (v příloze). Výsledkem bylo v prosinci 2023 **jednohlasné usnesení Zastupitelstva Prahy 2** požadující zamítnutí přerušené změny Z3911/14. Dále, příkládám zápis z jednání VÚRM 27.5.tohoto roku, kde Výbor **jednohlasně navrhuje neschválení Z3199/14**. Od května tohoto roku Z3199/14 čeká na předložení Radě HMP a Zastupitelstvu a přes opakované prosby není předložena k řádnému posouzení Zastupitelstvem. Dá se pouze spekulovat, že by byla na základě všech přiložených usnesení příslušných zastupitelských orgánů byla zamítnuta a že se nepředložení Zastupitelstvu HMP je totožné se snahou změnu prosadit navzdory zamítavým stanoviskům.

**g) Nezákonné stavební činnosti na dotčených pozemcích**

Situaci pod Vyšehradem dlouhodobě provází problémy správního charakteru, a to v intenzitě, která staví všechny ostatní aspekty posuzování zájmů tohoto majitele do nežádoucího světla.

Na pozemcích 1180 a 1181 k.ú. Nusle již léta probíhají práce. V roce 2003 bylo vydáno stavební povolení na „podzemní garáže se zatravněnou střechou“ a razantní práce začaly v roce 2019. Ke garážím, které dodnes neexistují, byla v roce 2021 bez povolení přidána zeď 57 metrů dlouhá a minimálně 7 metrů vysoká, která dotváří dojem stavební jámy. Na jaře roku 2023 došlo k pokračování nepovolené stavby.

Žádost majitele o dodatečné povolení byla v roce 2023 zamítnuta kvůli negativnímu stanovisku OPP MHMP. Majitel promeškal odvolací lhůtu. Poté se odvolal k Odboru stavebního řádu (STR), ten potvrdil zamítnutí (v příloze), majitel se odvolal, STR žádost znovu, důrazně, zamítnul (příloha).

Několik týdnů po **pravomocném zamítnutí stavební úřad Prahy 2 zahájil nové řízení**. V průběhu celého roku 2024 jsme žádaly s právníčkou o přezkum zákonnosti opětovného řízení a odpověď přišla až poté, co bylo na konci roku 2024 vydáno dodatečné povolení vydáno úřadem MČ P2. Toto dodatečné povolení má zásadní problémy:

V řízení bylo pokračováno a spis byl doplňován měsíce **po vypršení správní lhůty**. V dodatečném povolení **chybí platný souhlas majitele (HMP)** třech veřejných pozemků 3059, 3066, 3064/5 k.ú. Nusle. Navíc tyto veřejné pozemky, do kterých nepovolená stavba zasahuje, **leží všechny částečně na území Prahy 4, která nabyla v řízení o dodatečném povolení, ani v jiných řízeních, konzultována ani informována**. Nikdo si toho během přezkumů nevšimnul, ač jediný dokument od Odboru správy majetku MHMP, vydávaný za souhlas majitele, má v záhlaví tučným písmem napsáno Praha 4 (v příloze).

Pro dokreslení: kromě tří veřejných pozemků dotčených touto nepovolenou stavbou má majitel na druhém cípu stejného pozemku 1181 k.ú. Nusle **další nepovolenou stavbu**, která zasahuje na pronajatý **veřejný pozemek zeleně 3064/6 k.ú. Nusle**.

Systematicky se snažím využít kontrolních mechanismů, ale bezvýsledně. Na podnět k přezkumu dodatečného povolení, podaný STR MHMP 20.ledna tohoto roku, v únoru doplněný, dodnes nepřišla odpověď.

Chci znovu zdůraznit, že mým jediným cílem je, aby takovémuto jednání nebylo rozšiřováno pole působnosti formou změny plánu.

#### h) Společenská dimenze

Další rovinou je **společenský charakter**. V roce 2023 Mgr. Hrabá rozeslal jménem ing. Haluzy, majitele pozemků 1181 a 1181 k.ú. Nusle, řadu **předžalobních výzev**. Několik z nich, které se ke mně dostaly, přikládám v anonymizované podobě.

V „druhé výzvě k zanechání protiprávního jednání“ advokát pana ing. Haluzy vyhrožuje **politickému uskupení** zákazem činnosti, pokutou, a odnětím svobody na dva roky a požaduje zveřejnění specifického textu omluvy. Dále, cituji z výzvy *„Citovaný text vytváří dojem, že naši klienti jako aktuální vlastníci areálu mají v plánu odstranit či zničit Uměleckou zahradu a místo ní vybudovat parkoviště s hotelem. To je však naprosto lživé tvrzení, které naše klienty hrubě poškozují. .... Aktuální záměr rozhodně nezahrnuje výstavbu osmipatrového hotelu ani parkoviště (lživá tvrzení, která se ve veřejném prostoru objevují). Ve skutečnosti mají klienti v plánu výstavbu výrazně nižšího bytového domu, popřípadě jiného objektu občanské vybavenosti.“*

V dopise jednomu s mých **spolumajitelů z Čiklovy 13** advokát ing. Haluzy vyhrožuje milionovými pokutami.

**Senátor Hilšer**, který byl senátorem za náš volební okrsek, mi dal svolení se použitím dopisu v příloze. Cituji: *„Méně okatě, ale o to sofistikovaněji funguje opozice proti snahám pana Haluzy na Magistrátu hlavního města Prahy. Jak majetkový odbor, tak odbor památkové péče se brání jakékoli konstruktivní komunikaci. Majetkový odbor jsme nejen my, ale i stavební odbor Úřadu Městské části Praha 2, vyzývali k tomu, aby umožnil zajištění svahu nad Uměleckou zahradou, resp. aby zajistil plnění povinností Hlavního města Prahy jako vlastníka sousedních pozemků a opěrné zdi. Památkový odbor, který se postavil bez rozumného odůvodnění proti zajištění svahu rozšířením legálně budované záporové zdi, jsme opakovaně vyzývali k jednání.... Navíc jsou Zastupitelstvu Hlavního města Prahy opakovaně předkládány návrhy změn územního plánu tak, aby bylo území co nejvíce imobilizováno. Tyto návrhy zatím nebyly úspěšné snad jen díky zásadovému přístupu zodpovědných zastupitelů a radních v čele s docentem Ing. arch. Petrem Hlaváčkem“*. Tento dopis nebyl předžalobní výzvou, ale „dobře míněnou radou“. Pan senátor se setkal s paní Haluzou a advokátem, a udělal si své závěry. Dále vím o předžalobní výzvě jednomu z odborů **MHMP**. Je jich jistě více, ale tyto se ke mně náhodou dostaly.

Navíc na sebe strana žadatele strhla pozornost při zasedání VÚRMu v červnu tohoto roku, když ředitelka Nadace umělecké zahrady, dcera

pana majitele, napřed emotivně vysypala škálu spekulativních obvinění na přítomné členy Výboru i místostarostu Prahy 2 a poté, k překvapení zúčastněných, fyzicky konfrontovala jednoho ze čtyř přítomných předsedů SVJ z ulice Čiklova, jinak výzkumného pracovníka jednoho z ústavů UK, který mluvil u mikrofonu. Vytrhla mu z ruky papír s poznámkami a začala na účastníky zasedání křičet. Byl to šokující zážitek, dokreslující situaci provázející Z3199/14.

Obracím se na vás jako na veřejnou instituci, abyste laskavě posoudili vhodnost rozšíření pole působnosti takovému majiteli a jeho skupině, a to zejména v situaci, kdy kontrolní mechanismy evidentně selhávají.

**Projektanti majitele pozemků:** majitel soukromých pozemků 1180 a 1181 k.ú., Nusle si k zařízení změny území najal před asi 15 lety pana Profesora Jáno Stempela a pana docenta J.J. Tesaře. Pan profesor je uznávanou autoritou v oboru a pan docent je v současné době předsedou akademického senátu Fakulty Architektury ČVUT. Oni byli také autory objemové studie, ke které IPR vydal pozitivní stanovisko zdůvodněné zavádějícím tvrzením, že území je v územně analytických podkladech IPR vedeno jako proluka, což se ukázalo jako mylné (viz přílohy).

V průběhu diskusí o změně území kolovalo tvrzení, že občané zarputile trvají na **koeficientu A**. Toto tvrzení, rozvedené do detailu, zaznělo od pana docenta Tesaře na projednávání na VÚRMu v květnu tohoto roku a nachází se v přiloženém zápisu z jednání. Je to nepřijatelné, protože pan docent se osobně účastnil mediačního sezení na Praze 2, kde se jednalo specificky o požadavku ze strany občanů a MČ na koeficient C. Takto rozporné jednání se mi jeví **neslučitelné s etickým kodexem FA ČVUT**, a zejména s **pozicí předsedy Akademického senátu FA ČVUT**.

#### i) Rozpor s cílem a úkoly územního plánování

Dle metodického pokynu cituji starý stavební zákon

#### *§ 18 Cíle územního plánování*

*(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*

*(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání*

***krajinu** jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků...*

Tvrdím, že navrhované využití „občanská vybavenost“ je navržena za účelem navýšení kapacity již dříve plánovaného objektu, protože rozšiřuje prostor pro nerespektování ostatních relevantních veřejných zájmů, kterými jsou v tomto území ochrana přírody a památková ochrana. Navrhované využití je naprosto nepřiměřené dosavadnímu procesu pořizování obdobných změn.

Veřejná vybavenost je přípustná v jakýchkoliv obytných plochách, a majiteli nikdo v zahrnutí vybavenosti nebrání, ale v tomto případě jde proti duchu vyváženého přístupu k vícero veřejným zájmům a proti duchu právní kontinuity. S občanskou vybaveností coby veřejným zájmem je také neslučitelné nezákonné jednání majitele pozemků.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Pořizovatel se požadavkem individuálně a komplexně zabýval. S ohledem na změnu dosavadního ÚP SÚ (Z 3199) pořizovanou v okamžiku uzavření vstupních dat pro účely opakovaného veřejného projednání (1Q/2025) byl pořizovatel k této změně povinen přihlížet jako k trvajícimu požadavku samosprávy HMP, tj. Zastupitelstva HMP. Z pohledu stavebního zákona je pro pořizovatele závazné a relevantní pouze usnesení Zastupitelstva HMP, nikoli Rady HMP či dalších poradních orgánů, tj. toliko ani usnesení orgánů městské části. Z procesní důvodů nebylo možné promítnout do návrhu MPP usnesení Zastupitelstva HMP z roku 2026 k této změně ÚP SÚ.

Pořizovatel ve snaze vyhovět požadavkům při vyvažování soukromých a veřejných zájmů dále uvádí, že v návrhu MPP bylo v rámci společného jednání (2018) i veřejného projednání (2022) kladně projednáno řešení, které v dané ploše vymezilo stavební blok, resp. zastavitelnou obytnou plochu, která by umožnila flexibilní využití, např. pro výstavbu bytů, administrativy, hotelu apod. Takové řešení bylo zároveň kladně projednáno s dotčenými orgány, které hájí veřejné zájmy, např. z hlediska životního prostředí, dopravy, péče o zeleň či z hlediska památkové péče.

I přes všechny tyto aspekty však pořizovatel na základě obdržených stanovisek, námitek a připomínek v rámci veřejného projednání přihlédl k obdrženým argumentům a zajistil úpravu návrhu tak, aby zohledňovala veřejné zájmy a reagovala na příslušná podání.

Pořizovatel se proto snažil vyjít vstříc požadavkům podatele dle tohoto vyjádření (ID).

Na rozdíl od změny dosavadního ÚP SÚ, která vymezovala plochu rozvojovou, v rámci které se nepřihlíží k charakteru okolní zástavby, vymezuje návrh MPP plochu stabilizovanou, ve které je nezbytné posouzení charakteru okolní zástavby a jsou stanoveny další podrobné závazné regulativy nad rámec nástrojů ÚP SÚ.

Z hlediska urbanistického je nezbytné pohlížet na dotčenou plochu jako na proluku bloku. Tento závěr lze dovodit i ze zjevně nedokončené urbanistické kompozice i ze skutečného stavu v území. Z koncepčního hlediska a v souladu s cíli a úkoly územního plánování je proto vymezen stavební blok.

V dotčené ploše byla dále vymezena plocha veřejné vybavenosti – občanské, která zajišťuje, že v daném území nebude moci vzniknout bydlení, administrativa ani hotel, naopak je plocha rezervována pouze pro účely veřejného zájmu a může dopomoci stávajícím obyvatelům i městské části v rámci deficitu ploch vybavenosti.

Zásadním tématem z hlediska veřejných zájmů je též podstatná prostupnost územím severním směrem, neboť stávající železnice vytváří v lokalitě významnou bariéru, jakož i řešení dostatečného odstupu případné zástavby v dané ploše vůči stávající zástavbě a jejích obyvatel západním směrem. Oba výše zmíněné aspekty chrání návrh MPP závazným nástrojem, kterým je požadavek na pěší propojení v grafické části Z 02 (hlavní výkres). V rámci měřítka územního plánu se jedná o maximum možného.

Z hlediska výškové regulace v návrhu MPP pořizovatel uvádí, že pokud není vymezen čtverec výškové regulace, stanovuje se RNP podle čtverce sousedního, v souladu čl. 98 odst. 4 textové části MPP. Díky tomu lze stanovit principy odvození výšky na základě urbánního kontextu. Návrh tak na rozdíl od případné změny (kde platil pouze obecný limit zákazu výškových staveb 40 m) zásadním způsobem limituje výšku a ochraňuje tak urbánní kompozici.

Pořizovatel považuje z výše uvedených důvodů navržené řešení za vyvážené z hlediska soukromých a veřejných zájmů.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž

požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

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



veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025977**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 630

Podatel | **WILSON MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OKA

Identifikátor podání Portálu Pražana | 75vhkcfp

Lokalita | 041

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Objem a Foto

---

**Vyjádření****Námítky proti návrhu zastavitelnosti a využití území****v Metropolitním plánu hl. m. Prahy****týkajícího se pozemků 1880 a 1181 k.ú. Nusle**

Jako místopředsedkyně SVJ a zároveň spoluvlastník domu Čiklova 637/13, Praha 2 Nusle, jménem SVJ i jménem svým uplatňuji námítky proti navrženému využití pozemků 1880 a 1181 v k.ú. Nusle v Metropolitním plánu.

**I. Text námítky**

Nesouhlasím s mapovým i textovým znázorněním funkce pozemku ze současné funkce zeleň městská a krajinná (ZMK) a celoměstský systém zeleně (CSZ) na funkci obytné bez určení objemu zastavitelnosti s návrhem využití Občanská vybavenost. Požaduji ponechání současného území, tj. nezastavitelné plochy.

Důvody nesouhlasu jsou:

**Opakované zamítnutí obdobného návrhu na změnu územního plánu a snaha občanů o dohodu****Nezákonné stavební činnosti na dotčených pozemcích****Odůvodnění****Opakované zamítnutí obdobného návrhu na změnu územního plánu a snaha občanů o dohodu**

Obdobná změna byla žadatelem navrhována v minulosti již několikrát (Z 0379, Z 1736) a vždy byla zamítnuta. U změny Z 0379 nebylo dne 30.05.2002 schváleno zadání (usnesení ZHMP 42/15). U změny Z 1736 bylo dne 13.12.2012 schváleno zadání (usnesení ZHMP 22/22) a dne 05.11.2015 neschválen návrh (usnesení ZHMP 10/69) kvůli zásadní připomínce MČ Praha 2 z důvodu majitelova porušení dohody s MČ a zásadního navýšení objemu změny, které si majitel zařídil bez vědomí MČ (viz příloha Vyjádření MČ Prahy 2).

V současné době stále probíhá projednání návrhu změny Z3199/14. K tomuto návrhu bylo v roce 2023 vydáno usnesení Zastupitelstva Prahy 2 požadující zamítnutí změny na zastavitelnou plochu s koeficientem F, a příslušný Výbor Zastupitelstva HMP, VÚRM, v květnu tohoto roku taktéž jednohlasně doporučil zamítnutí návrhu změny.

Ze strany místních občanů zde byla dlouhodobě snaha dojít k dohodě. Již v roce 2020 jsme pozvali prof. Stempela k nám do domu, aby viděl situaci na místě. O dva roky poté jsme se sešli s majitelem spolu s prof. Stempelem a doc. Tesařem v jejich ateliéru na ČVUT s návrhem dohody. Místo kompromisu jsme však po schůzce dostali, my z domu i další aktéři, výhrůžné předžalobní výzvy. Nadále jsme se ale snažili o dialog. V roce 2023 proběhlo mediačního jednání, vedeného místostarostou Prahy 2 Ing. Recmanem ve snaze dojít ke shodě. Příkládám stanoviska obou stran, kde my navrhujeme snížení objemu, s jehož úrovní (koef. C) se ztotožnili i představitelé městské části. Majitel pozemků kompromis znovu kategoricky odmítl (v příloze). Výsledkem bylo v prosinci 2023 **jednohlasné usnesení Zastupitelstva Prahy 2** požadující zamítnutí přerušené změny Z3911/14. Dále, příkládám zápis z jednání VÚRM 27.5.tohoto roku, kde Výbor **jednohlasně navrhuje neschválení Z3199/14**. Od května tohoto roku Z3199/14 čeká na předložení Radě HMP a Zastupitelstvu a přes opakované prosby není předložena k řádnému posouzení Zastupitelstvem. Dá se pouze spekulovat, že by byla na základě všech přiložených usnesení příslušných zastupitelských orgánů byla zamítnuta a že se nepředložení Zastupitelstvu HMP je totožné se snahou změnu prosadit navzdory zamítavým stanoviskům.

### **Nezákonné stavební činnosti na dotčených pozemcích**

Situaci pod Vyšehradem dlouhodobě provází problémy správního charakteru, a to v intenzitě, která staví všechny ostatní aspekty posuzování zájmů tohoto majitele do nežádoucího světla.

Na pozemcích 1180 a 1181 k.ú. Nusle již léta probíhají práce. V roce 2003 bylo vydáno stavební povolení na „podzemní garáže se zatravněnou střechou“ a razantní práce začaly v roce 2019. Ke garážím, které dodnes neexistují, byla v roce 2021 bez povolení

přidána zeď 57 metrů dlouhá a minimálně 7 metrů vysoká, která dotváří dojem stavební jámy. Na jaře roku 2023 došlo k pokračování nepovolené stavby.

Žádost majitele o dodatečné povolení byla v roce 2023 zamítnuta kvůli negativnímu stanovisku OPP MHMP. Majitel promeškal odvolací lhůtu. Poté se odvolal k Odboru stavebního řádu (STR), ten potvrdil zamítnutí (v příloze), majitel se odvolal, STR žádost znovu, důrazně, zamítnul (příloha).

Několik týdnů po **pravomocném zamítnutí stavební úřad Prahy 2 zahájil nové řízení**. V průběhu celého roku 2024 jsme žádaly s právníčkou o přezkum zákonnosti opětovného řízení a odpověď přišla až poté, co bylo na konci roku 2024 vydáno dodatečné povolení vydáno úřadem MČ P2. Toto dodatečné povolení má zásadní problémy:

V řízení bylo pokračováno a spis byl doplňován měsíce **po vypršení správní lhůty**. V dodatečném povolení **chybí platný souhlas majitele (HMP)** třech veřejných pozemků 3059, 3066, 3064/5 k.ú. Nusle. Navíc tyto veřejné pozemky, do kterých nepovolená stavba zasahuje, **leží všechny částečně na území Prahy 4, která nabyla v řízení o dodatečném povolení, ani v jiných řízeních, konzultována ani informována**. Nikdo si toho během přezkumů nevšimnul, ač jediný dokument od Odboru správy majetku MHMP, vydávaný za souhlas majitele, má v záhlaví tučným písmem napsáno Praha 4 (v příloze).

Pro dokreslení: kromě tří veřejných pozemků dotčených touto nepovolenou stavbou má majitel na druhém cípu stejného pozemku 1181 k.ú. Nusle **další nepovolenou stavbu**, která zasahuje na pronajatý **veřejný pozemek zeleně 3064/6 k.ú. Nusle**.

Systematicky se snažím využít kontrolních mechanismů, ale bezvýsledně. Na podnět k přezkumu dodatečného povolení, podaný STR MHMP 20.ledna tohoto roku, v únoru doplněný, dodnes nepřišla odpověď.

Chci znovu zdůraznit, že mým jediným cílem je, aby takovémuto jednání nebylo rozšiřováno pole působnosti formou změny plánu.

### **Společenská dimenze**

Další rovinou je **společenský charakter**. V roce 2023 Mgr. Hraba rozeslal jménem ing. Haluzy, majitele pozemků 1181 a 1181 k.ú. Nusle, řadu **předžalobních výzev**. Několik z nich, které se ke mně dostaly, přikládám v anonymizované podobě.

V „druhé výzvě k zanechání protiprávního jednání“ advokát pana ing. Haluzy vyhrožuje **politickému uskupení** zákazem činnosti, pokutou, a odnětím svobody na dva roky a požaduje zveřejnění specifického textu omluvy. Dále, cituji z výzvy *„Citovaný text vytváří dojem, že naši klienti jako aktuální vlastníci areálu mají v plánu odstranit či zničit Uměleckou zahradu a místo ní vybudovat parkoviště s hotelem. To je však naprosto lživé tvrzení, které naše klienty hrubě poškozuje. .... Aktuální záměr rozhodně nezahrnuje výstavbu osmipatrového hotelu ani parkoviště (lživá tvrzení, která se ve veřejném prostoru objevují). Ve skutečnosti mají klienti v plánu výstavbu výrazně nižšího bytového domu, popřípadě jiného objektu občanské vybavenosti.“*

V dopise jednomu s mých **spolumajitelů z Čiklovy 13** advokát ing. Haluzy vyhrožuje milionovými pokutami.

**Senátor Hilšer**, který byl senátorem za náš volební okrsek, mi dal svolení se použitím dopisu v příloze. Cituji: *„Méně okatě, ale o to sofistikovaněji funguje opozice proti snahám pana Haluzy na Magistrátu hlavního města Prahy. Jak majetkový odbor, tak odbor památkové péče se brání jakékoli konstruktivní komunikaci. Majetkový odbor jsme nejen my, ale i stavební odbor Úřadu Městské části Praha 2, vyzývali k tomu, aby umožnil zajištění svahu nad Uměleckou zahradou, resp. aby zajistil plnění povinností Hlavního města Prahy jako vlastníka sousedních pozemků a opěrné zdi. Památkový odbor, který se postavil bez rozumného odůvodnění proti zajištění svahu rozšířením legálně budované záporové zdi, jsme opakovaně vyzývali k jednání.... Navíc jsou Zastupitelstvu Hlavního města Prahy opakovaně předkládány návrhy změn územního plánu tak, aby bylo území co nejvíce imobilizováno. Tyto návrhy zatím nebyly úspěšné snad jen díky zásadovému přístupu zodpovědných zastupitelů a radních v čele s docentem Ing. arch. Petrem Hlaváčkem“*. Tento dopis nebyl předžalobní výzvou, ale „dobře míněnou radou“. Pan senátor se setkal s paní Haluzou a advokátem, a udělal si své závěry. Dále vím o předžalobní výzvě jednomu z odborů **MHMP**. Je jich jistě více, ale tyto se ke mně náhodou dostaly.

Navíc na sebe strana žadatele strhla pozornost při zasedání VÚRMu v červnu tohoto roku, když ředitelka Nadace umělecké zahrady, dcera pana majitele, napřed emotivně vysypala škálu spekulativních obvinění na přítomné členy Výboru i místostarostu Prahy 2 a poté, k překvapení zúčastněných, fyzicky konfrontovala jednoho ze čtyř přítomných předsedů SVJ z ulice Čiklova, jinak výzkumného pracovníka jednoho z ústavů UK, který mluvil u mikrofonu. Vytrhla mu z ruky papír s poznámkami a začala na účastníky zasedání křičet. Byl to šokující zážitek, dokreslující situaci provázející Z3199/14.

Obracím se na vás jako na veřejnou instituci, abyste laskavě posoudili vhodnost rozšíření pole působnosti takovémuto majiteli

a jeho skupině, a to zejména v situaci, kdy kontrolní mechanismy evidentně selhávají.

**Projektanti majitele pozemků:** majitel soukromých pozemků 1180 a 1181 k.ú., Nusle si k zařízení změny území najal před asi 15 lety pana Profesora Jáno Stempela a pana docenta J.J. Tesaře. Pan profesor je uznávanou autoritou v oboru a pan docent je v současné době předsedou akademického senátu Fakulty Architektury ČVUT. Oni byli také autory objemové studie, ke které IPR vydal pozitivní stanovisko zdůvodněné zavádějícím tvrzením, že území je v územně analytických podkladech IPR vedeno jako proluka, což se ukázalo jako mylné (viz přílohy).

V průběhu diskusí o změně území kolovalo tvrzení, že občané zarputile trvají na **koeficientu A**. Toto tvrzení, rozvedené do detailu, zaznělo od pana docenta Tesaře na projednávání na VÚRMu v květnu tohoto roku a nachází se v příloženém zápisu z jednání. Je to nepřijatelné, protože pan docent se osobně účastnil mediačního sezení na Praze 2, kde se jednalo specificky o požadavku ze strany občanů a MČ na koeficient C. Takto rozporné jednání se mi jeví **neslučitelné s etickým kodexem FA ČVUT**, a zejména s **pozicí předsedy Akademického senátu FA ČVUT**.

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel se požadavkem individuálně a komplexně zabýval. S ohledem na změnu dosavadního ÚP SÚ (Z 3199) pořizovanou v okamžiku uzavření vstupních dat pro účely opakovaného veřejného projednání (1Q/2025) byl pořizovatel k této změně povinen přihlížet jako k trvajícimu požadavku samosprávy HMP, tj. Zastupitelstva HMP. Z pohledu stavebního zákona je pro pořizovatele závazné a relevantní pouze usnesení Zastupitelstva HMP, nikoli Rady HMP či dalších poradních orgánů, tj. toliko ani usnesení orgánů městské části. Z procesní důvodů nebylo možné promítnout do návrhu MPP usnesení Zastupitelstva HMP z roku 2026 k této změně ÚP SÚ.

Pořizovatel ve snaze vyhovět požadavkům při vyvažování soukromých a veřejných zájmů dále uvádí, že v návrhu MPP bylo v rámci společného jednání (2018) i veřejného projednání (2022) kladně projednáno řešení, které v dané ploše vymezilo stavební blok, resp. zastavitelnou obytnou plochu, která by umožnila flexibilní využití, např. pro výstavbu bytů, administrativy, hotelu apod. Takové řešení bylo zároveň kladně projednáno s dotčenými orgány, které hájí veřejné zájmy, např. z hlediska životního prostředí, dopravy, péče o zeleň či z hlediska památkové péče.

I přeš všechny tyto aspekty však pořizovatel na základě obdržených stanovisek, námitek a připomínek v rámci veřejného projednání přihlédl k obdrženým argumentům a zajistil úpravu návrhu tak, aby zohledňovala veřejné zájmy a reagovala na příslušná podání. Pořizovatel se proto snažil vyjít vstříc požadavkům podatele dle tohoto vyjádření (ID).

Na rozdíl od změny dosavadního ÚP SÚ, která vymezovala plochu rozvojovou, v rámci které se nepřihlíží k charakteru okolní zástavby, vymezuje návrh MPP plochu stabilizovanou, ve které je nezbytné posouzení charakteru okolní zástavby a jsou stanoveny další podrobné závazné regulativy nad rámec nástrojů ÚP SÚ.

Z hlediska urbanistického je nezbytné pohlížet na dotčenou plochu jako na proluku bloku. Tento závěr lze dovodit i ze zjevně nedokončené urbanistické kompozice i ze skutečného stavu v území. Z koncepčního hlediska a v souladu s cíli a úkoly územního plánování je proto vymezen stavební blok.

V dotčené ploše byla dále vymezena plocha veřejné vybavenosti – občanské, která zajišťuje, že v daném území nebude moci vzniknout bydlení, administrativa ani hotel, naopak je plocha rezervována pouze pro účely veřejného zájmu a může dopomoci stávajícím obyvatelům i městské části v rámci deficitu ploch vybavenosti.

Zásadním tématem z hlediska veřejných zájmů je též podstatná prostupnost územím severním směrem, neboť stávající železnice vytváří v lokalitě významnou bariéru, jakož i řešení dostatečného odstupu případné zástavby v dané ploše vůči stávající zástavbě a jejích obyvatel západním směrem. Oba výše zmíněné aspekty chrání návrh MPP závazným nástrojem, kterým je požadavek na pěší propojení v grafické části Z 02 (hlavní výkres). V rámci měřítko územního plánu se jedná o maximum možného.

Z hlediska výškové regulace v návrhu MPP pořizovatel uvádí, že pokud není vymezen čtverec výškové regulace, stanovuje se RNP podle čtverce sousedního, v souladu čl. 98 odst. 4 textové části MPP. Díky tomu lze stanovit principy odvození výšky na základě urbánního kontextu. Návrh tak na rozdíl od případné změny (kde platil pouze obecný limit zákazu výškových staveb 40 m) zásadním způsobem limituje výšku a ochraňuje tak urbánní kompozici.

Pořizovatel považuje z výše uvedených důvodů navržené řešení za vyvážené z hlediska soukromých a veřejných zájmů.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení

využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

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



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

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026364**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 630

Podatel | **WILSON MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03O8Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9cq6rxpq

Lokalita | 041

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Importovaná - Připomínka 3

---

### Vyjádření

Parcela 3060

Nesouhlasím s textovým i grafickým vymezením změny funkce pozemku ze zeleň městská a krajinná (ZMK) a celoměstský systém zeleně (CSZ) na funkci všeobecně obytné s na pozemku 3060 k.ú. Nusle.

Důvody nesouhlasu jsou:

1. Památková ochrana místa
2. Ochrana životního prostředí a zeleně
3. Rozpor s cíli a úkoly územního plánování
4. Opakované zamítnutí shodné změny

Změna území pro obecní pozemek 3060 k.ú. Nusle je opakovaně zdůvodňována podměrečností. Já trvám na tom, že v této době klimatické změny by neměl jakýkoliv pozemek zeleně, zejména ne pozemek s hodnotnou zelení včetně vzrostlých stromů, být považován za podměrečný. Pozemek 3060 je větší než pozemek 168 k.ú. Staré Město, Praha, který má svou vlastní územní designaci.

Změnou území by nastalo riziko použití pozemku v účelům jiným než těm uvedených pod využitím zelených ploch.

### Odůvodnění

1. Památková ochrana

Změna územního plánu se dotýká pozemku v památkové zóně a ochranném pásmu NKP Vyšehrad. Případná stavba by naprosto zablokovala průčelí domu v této památkové zóně.

## 2. Zásah do zeleně

Na parcele č. 3060 se nachází udržovaná zeleň včetně vzrostlých stromů. Tento pozemek sousední dům č. 13 dlouhá léta bezplatně udržoval a městská část Prahy 2 si ho v posledních letech vzala za své a pravidelně na něm seká travu a udržuje vzrostlé stromy. Na pozemcích parc. č. 3060 a 1181 se vyskytují chránění netopýři, kteří byli oficiálně zdokumentováni Katedrou zoologie Přírodovědecké fakulty UK.

## 3. Negativní vliv na životní prostředí

Změna územního plánu dovolí trvalé zastavění a intenzivní užívání území, které bylo klidovým územím se vzrostlými stromy. Vzrostlá zeleň je přitom klíčovým elementem obyvatelnosti domů v centru města i stabilizačními faktory proti erozi, zadržování povrchové vody atd. Změna územního plánu nezohledňuje zvýšení dopravní zátěže v území, zátěž na kvalitu ovzduší a hluk. Pro obyvatele domu Čiklova 637/13 by plánovaný objem a umístění stavby znamenalo trvalé zhoršení prosvětlení přiléhajících jednotek, a výrazně horší regulaci teploty v místnostech, které by místo zeleně směřovaly k zástavbě. Průčelní byty mají okna jen na jednu stranu, a ta by nyní byla zastíněná. Dům má místo vnitrobloku železniční dráhu. Realizace záměru by vedla i ke zvýšené hlučnosti od kolejí, kde by se zvuk odrážel mezi dvěma průčelími.

## 4. Pozemek parc. č. 3060

Součástí navrhované změny je i pozemek parc. č. 3060 ve vlastnictví hl. m. Prahy. Nesouhlasím s přidružením tohoto obecního pozemku ke změně území. Městská část Praha 2 se zařazením tohoto pozemku do změny v minulosti opakovaně nesouhlasila. 21.10.2013 - MČ Praha 2 podala připomínku – nesouhlas s rozšířením změny na pozemek parc. č. 3060, k. ú. Nusle, a také připomínkovala nevhodnou změnu koeficientu, která nebyla předmětem zadání a zásadně změnila smysl projednaného a zadaného podnětu. Přesto byl změněný návrh pořizovatelem (MHMP) beze změny předložen do komisí a výboru HMP. Ze strany pořizovatel bylo argumentováno tzv. podměrečností zbytkové parcely 3060. K návrhu MČ, aby bylo postupováno ve smyslu opatření obecné povahy č.6/2009, kterým byla vydána změna Z1000/00 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, nebylo přihlédnuto. ... MČ se snažila o domluvu, která byla na dobré cestě v době změny na místě radního pro územní plán a dočasným pověřením zastupující radní. Nicméně po zvolení finální radní a současně náměstkyně primátorky pro oblast územního plánu

nebyla plovoucí značka bez vysvětlení využita přesto, že mělo jít o veřejný zájem zajišťující budoucí průchodnost do odděleného území železniční tratí.

16.2. 2015 - Odbor evidence, správy a využití majetku MHMP požádal MČ Praha 2 o stanovisko k úplatnému převodu par. č. 3060 na Společenství vlastníků sousedního domu.

7.4. 2015 - MČ odpověděla, že zásadně nesouhlasí s prodejem, resp. úplatným převodem pozemku parc. č. 3060, k. ú. Nusle, Praha 2, který je ve vlastnictví hl. m. Prahy do cizích rukou. K tomu uvedla, že požaduje, aby pozemek parc. č. 3060 zůstal i nadále nezastavitelný jako rezerva pro možnost přístupu ke drážnímu tělesu z jihu v ose prodloužení ul. Nezamyslova a jako rezerva pro budoucí možnost propojení oddělených oblastí Nuslí. Podobným způsobem se následně vyjádřil i Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy ve funkci pověřeného zástupce HMP, ačkoli předtím návrhy na požití značky v rámci funkce zpracovatele ÚP pro podměrečnou plochu nevyužil.

(Případ Populus, Bulletin stavebního práva 2017/09, článek místostarosty MČ Praha 2 Ing. Arch Vondrášky).

#### 5. Nedodržení uliční čáry

Zahrnutí pozemku 3060 do zastavitelného bloku by zásadně narušilo propustnost území včetně uliční čáry. P

#### 6. Propojení ulic

Změna územního plánu zahrnuje i pozemek parc. č. 3060, která je územní rezervou pro případné propojení ulic Čiklova a Nezamyslova. Možnost propojení by měla být zachována pro případ zvýšení potřeby propustnosti územím.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel se požadavkem individuálně a komplexně zabýval. S ohledem na změnu dosavadního ÚP SÚ (Z 3199) pořizovanou v okamžiku uzavření vstupních dat pro účely opakovaného veřejného projednání (1Q/2025) byl pořizovatel k této změně povinen přihlížet jako k trvajícimu požadavku samosprávy HMP, tj. Zastupitelstva HMP. Z pohledu stavebního zákona je pro pořizovatele závazné a relevantní pouze usnesení Zastupitelstva HMP, nikoli Rady HMP či dalších poradních orgánů, tj. toliko ani usnesení orgánů městské části. Z procesní důvodů nebylo možné promítnout do návrhu MPP usnesení Zastupitelstva HMP z roku 2026 k této změně ÚP SÚ.

Pořizovatel ve snaze vyhovět požadavkům při vyvažování soukromých a veřejných zájmů dále uvádí, že v návrhu MPP bylo v rámci společného jednání (2018) i veřejného projednání (2022) kladně projednáno řešení, které v dané ploše vymezilo stavební blok, resp. zastavitelnou obytnou plochu, která by umožnila flexibilní využití, např. pro výstavbu bytů, administrativy, hotelu apod. Takové řešení bylo zároveň kladně projednáno s dotčenými orgány, které hájí veřejné zájmy, např. z hlediska životního prostředí, dopravy, péče o zeleň či z hlediska památkové péče.

I přes všechny tyto aspekty však pořizovatel na základě obdržených stanovisek, námitek a připomínek v rámci veřejného projednání přihlédl k obdrženým argumentům a zajistil úpravu návrhu tak, aby zohledňovala veřejné zájmy a reagovala na příslušná podání. Pořizovatel se proto snažil vyjít vstříc požadavkům podatele dle tohoto vyjádření (ID).

Na rozdíl od změny dosavadního ÚP SÚ, která vymezovala plochu rozvojovou, v rámci které se nepřihlíží k charakteru okolní zástavby, vymezuje návrh MPP plochu stabilizovanou, ve které je nezbytné posouzení charakteru okolní zástavby a jsou stanoveny další podrobné závazné regulativy nad rámec nástrojů ÚP SÚ.

Z hlediska urbanistického je nezbytné pohlížet na dotčenou plochu jako na proluku bloku. Tento závěr lze dovodit i ze zjevně nedokončené urbanistické kompozice i ze skutečného stavu v území. Z koncepčního hlediska a v souladu s cíli a úkoly územního plánování je proto vymezen stavební blok.

V dotčené ploše byla dále vymezena plocha veřejné vybavenosti – občanské, která zajišťuje, že v daném území nebude moci vzniknout bydlení, administrativa ani hotel, naopak je plocha rezervována pouze pro účely veřejného zájmu a může dopomoci stávajícím obyvatelům i městské části v rámci deficitu ploch vybavenosti.

Zásadním tématem z hlediska veřejných zájmů je též podstatná prostupnost územím severním směrem, neboť stávající železnice vytváří v lokalitě významnou bariéru, jakož i řešení dostatečného odstupu případné zástavby v dané ploše vůči stávající zástavbě a jejích obyvatel západním směrem. Oba výše zmíněné aspekty chrání návrh MPP závazným nástrojem, kterým je požadavek na pěší propojení v grafické části Z 02 (hlavní výkres). V rámci měřítka územního plánu se jedná o maximum možného.

Z hlediska výškové regulace v návrhu MPP pořizovatel uvádí, že pokud není vymezen čtverec výškové regulace, stanovuje se RNP podle čtverce sousedního, v souladu čl. 98 odst. 4 textové části MPP. Díky tomu lze stanovit principy odvození výšky na základě urbánního

kontextu. Návrh tak na rozdíl od případné změny (kde platil pouze obecný limit zákazu výškových staveb 40 m) zásadním způsobem limituje výšku a ochraňuje tak urbánní kompozici.

Pořizovatel považuje z výše uvedených důvodů navržené řešení za vyvážené z hlediska soukromých a veřejných zájmů.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty

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

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou

řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytl, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3025285**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 633

Podatel | **YIT OFFICE Centrum s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHJAL

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3bfyzsj7

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | námítky proti MP - pozemky YIT Office Centrum s.r.o.  
a YITOffice Parking s.r.o.

---

**Vyjádření**

námítka proti Metropolitnímu plánu hlavního města Prahy

*Pozn. pořizovatele: Námítka vložena jako ID 3035339.***Odůvodnění**

viz. příloha

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavek podatele je uveden  
v rámci ID 3035339 včetně příslušného vypořádání.

Námítka

**ID 3035339**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 633

Podatel | **YIT OFFICE Centrum s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHJAL

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3bfyzsj7

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

---

### Vyjádření

Podatel žádá, aby na Pozemcích (parc. č. 310/62, 310/91, 310/159, 310/160, 310/161, 310/162, 310/163, 310/164, 310/165, 310/166, 310/167, 310/168 k. ú. Braník) byla stanovena podlažnost 12 RNP v souladu s čl. 98 odst. 3 návrhu MPP alternativně výškovou regulací dle aktuálního Návrhu MPP ponechat a „čtverce“ s výškovou regulací posunout tak, aby bylo možné Záměr, tj. Budovu A, B, C realizovat v navržené podobě, tj. aby návrh MPP umožňoval umístění, povolení a provedení Stavby v aktuální podobě.

### Odůvodnění

#### I. ÚVOD

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

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

MPP lze uplatňovat do dne 3. 12. 2025 stanoviska, připomínky a námítky.

3. Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 310/62, 310/91, 310/159, 310/160, 310/161, 310/162, 310/163, 310/164, 310/165, 310/166, 310/167, 310/168 k. ú. Braník („Pozemky“).

Podatel má zájem realizovat záměr stavby s názvem „LUMO Dobeška – OBJEKT A a OBJEKT B+C“ (Poznámka pod čarou 1 – Záměr má být realizován dále na pozemcích parc. č. 2868/1, 314/2, 310/83, 3115/1, 3115/2, 310/70, 3115/7, 3115/6, 3115/8, 310/158, 310/148, 310/78, 310/149, k. ú. Braník.) („Záměr“, „Stavba“). Záměr mimo jiné spočívá ve výstavbě 3 bytových domů různých výšek, přičemž nevyšší budova A má 12 nadzemních podlaží (výšku 38,43 m) (dále „Budova A“), prostřední budova B má 9 nadzemních podlaží (cca 29,185 m) (dále „Budova B“), a nejnižší budova C má 5 nadzemních podlaží (výšku cca 16,925 m) (dále „Budova C“).

(Obrázek bez označení – umístění záměru)

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

5. Podatel již podal několik potřebných žádostí pro povolení Záměru. Dne 27. 6. 2024 podatel podal k Úřadu městské části Prahy 4, odboru stavebnímu („stavební úřad“) žádost o vydání společného povolení k Záměru a žádost o vydání závazného stanoviska ke stavbě veřejně přístupné komunikace, která je součástí Záměru, a dále dvě žádosti o vydání závazného stanoviska vodoprávního úřadu pro účely společného řízení k vodním dílům, které jsou součástí Záměru. K Záměru si navíc podatel již obstaral převážnou většinu potřebných závazných stanovisek, která jsou souhlasná.

Důkaz:

- Žádost o vydání společného povolení ze dne 27. 6. 2024

- Žádost o vydání závazného stanoviska pro společné povolení ze dne 27. 6. 2024

- Žádost o závazné stanovisko vodoprávního úřadu vydávané v rámci společného řízení ze dne 27. 6. 2024

- Žádost o závazné stanovisko vodoprávního úřadu vydávané v rámci společného řízení ze dne 28. 6. 2024

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

7. Budova A (12 NP) je umístěna na hranici výškového regulativu RNP 12 a 8 – částečně leží v území pro 12 patrové budovy a částečně pro 8 patrové budovy. Budova B (9 NP) je umístěna na hranici výškového regulativu RNP 12 a 6 – částečně leží v území pro 12 patrové budovy a částečně pro 6 patrové budovy. Budova C (5 NP) je umístěna na hranici výškového regulativu RNP 6, 8 a 12 – částečně leží v území pro 6 patrové budovy, částečně pro 8 patrové budovy a částečně pro 12 patrové budovy.

8. Podle návrhu MPP tak již nebude možné Záměr plnohodnotně realizovat. Nadto ani není garantováno, že na Pozemku bude možné realizovat stavební záměr se 12 patry a o výšce 40 m, neboť z odůvodnění návrhu MPP výslovně plyne, že „Abstraktní vymezení nereguluje jednotlivé budovy, ale zástavbu v celku, konkrétní hodnoty maximální podlažnosti pro jednotlivé pozemky je nutné odečíst z okolní struktury v rámci rozmezí podlažnosti. Velké množství připomínek bylo vzneseno na základě nepochopení principu rozmezí podlažnosti (nejvyšší hodnota rozmezí není pro stavebníka garantována).“ (poznámka pod čarou 2 – Viz příloha č. 2 kapitoly 1 odůvodnění MPP, s. 20.)

9. Vymezením Pozemku v MPP tak dochází k nedůvodnému omezení možnosti výkonu vlastnického na Pozemcích je zasaženo do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele, a proto proti návrhu MPP podatel podává tuto námítku, kterou blíže odůvodňuje níže („Námítka“).

## II. POPIS AKTUÁLNÍHO STAVU A RELEVANTNÍCH NAVRHOVANÝCH ZMĚN

10. Záměr tvoří polyfunkční budovy pro bydlení. Pozemky se dle aktuálně platného územního plánu nachází v ploše „SV – všeobecně smíšené“ s kódem míry využití území „E“. Hlavním využitím Plochy SV je umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Záměr svým

účelem tudíž splňuje hlavní funkční využití Plochy SV a je též v souladu s ostatními regulativy pro tuto plochu stanovenými, jak se podává v závazném stanovisku orgánu územního plánování Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, ze dne 20. 11. 2024, č. j. MHMP 1941183/2024 („závazné stanovisko MHMP OÚR“).

Důkaz:

- Závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, ze dne 20. 11. 2024, č. j. MHMP 1941183/2024.

(obrázek č. 1 – grafické znázornění Pozemků v platném územním plánu)

(obrázek č. 2 – katastrální situace Záměru)

11. Záměr je v ploše SV je orgánem územního plánování hodnocen jako podmíněně přípustný, protože se jedná o umístění monofunkčních objektů pro bydlení. Bydlení je v ploše SV přípustné od 2. NP. Vzhledem k tomu, že se jedná o obytnou lokalitu, kde se v okolí nachází bytové domy a v dochozí vzdálenosti se nachází veškerá občanská vybavenost a zároveň nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků, úřad územního plánování shledal tento záměr přípustným. Záměr umísťuje do parteru obchodní jednotky, čím dojde ke zvýšení polyfunkčnosti území. Umístění garáží a parkovacích stání je v ploše SV přípustným (a žádoucím) využitím. Umístění obchodů je v ploše SV přípustné, neboť se jedná o obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m<sup>2</sup>, obchodu budou mít různou velikost s celkovou HPP obchodů cca 167 m<sup>2</sup>. Umístění chodníků a komunikací je v ploše SV přípustné. Umístění přípojek a vedení TI je v ploše SV přípustné.

12. Záměr se nachází v plochách s kódem míry využití plochy „E“, pro který je při 5 a více podlaží stanovena rozvolněná zástavba městského typu dle oddílu 7, bodu 7a) míra využití ploch. Podle bodu 7b) textové části územního plánu mimo jiné platí, že „Výškové a objemové řešení všech staveb bude posouzené ve vztahu k charakteristice struktury a výškové hladiny apod., s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy“. Dále pak, že „Vně ochranného pásma pražské památkové rezervace musí být všechny výškové stavby v územním řízení vždy posuzovány jednotlivě v místním urbanistickém kontextu s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy a v charakteristických panoramatických pohledech určených příslušným úřadem“.

13. Při aplikaci výše uvedeného orgán územního plánování v závazném stanovisku MHMP OÚR uvedl: „Jižně od záměru při ulici Zelený pruh se nachází cca 17 podlažní objekt, severovýchodně se

nachází cca 10 podlažní objekt polikliniky. Lokalita je doplněna objekty s 5 až 7 NP. Záměr nebude svou maximální výškou převyšovat nejvyšší objekty v lokalitě. Svou nižší částí bude navazovat na nižší zástavbu v území. Záměr bude tvořit přechod mezi nižší zástavbou v lokalitě a 17 podlažním objektem při ulici Zelený pruh, který nebude převyšovat. Záměr nebude svým kódem míry využití území překračovat stávající okolní objekty. Z těchto důvodů lze konstatovat, že použití KPPp pro danou stavbu je nezbytné pro zachování prokazatelných logických vazeb na okolní zástavbu.“

Záměr tedy v souladu s charakterem okolí žádoucím způsobem navazuje na urbanistickou strukturu lokality, a není tedy důvod jej limitovat.

14. Při posuzování umístění Záměru tak byla řádně posouzena mj. výška staveb (budovy A, B a C) dle platných regulativů územního plánu a s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny. Na tyto parametry ale již MPP nepamatuje. Soulad Záměru s územním plánem byl posouzen jako přípustný pořizovatelem MPP v Závažném stanovisku MHMP OÚR, ve kterém je výslovně stanoveno, že Záměr je z hlediska jeho souladu s územním plánem a cíli a úkoly územního plánování přípustný. A to i z hlediska jeho výšky. Podle závažného stanoviska MHMP OÚR „Záměr nebude svým kódem míry využití území překračovat stávající okolní objekty.“. Záměr tak dle závažného stanoviska MHMP OÚR, tj. pořizovatele MPP, zapadá do stávající urbanistické struktury a stávajících hodnot výškové hladiny.

15. Podle návrhu MPP se Pozemky nachází v lokalitě 195/Zelený pruh („Lokalita 195“). Jedná se o lokalitu stabilizovanou s funkčním využitím „O – zastavitelná obytná“, ve které je dle čl. 63 návrhu MPP přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb). Záměr se nachází mimo transformační plochu 411/195/2317 doplňující stávající strukturu, pro kterou jsou stanoveny speciální regulativy. Na Pozemcích je stanovena výšková regulace, resp. Podlažnost, dle čl. 98 odst. 3 návrhu MPP RNP 12 (tj. max. 12 pater a výška max. 40 m), 8 (tj. max 8 pater, bez max. výškového omezení) a 6 (tj. max 6 pater, bez max. výškového omezení).

(2 obrázky bez označení – výřezy z výkresů MP)

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

pater, bez výškového omezení a RNP 8 – tj. max. 8 pater bez výškového omezení.

17. Co do navrhovaného funkčního využití, bylo by možné umístit Stavbu i dle MPP – avšak už ne v takovém rozsahu jako za stávajícího stavu, a to z důvodu výškové regulace. Budova A (12 NP) je umístěna na hranici výškového regulativu RNP 12 a 8 – částečně leží v území pro 12 patrové budovy a částečně pro 8 patrové budovy. Část v území pro 12 patrové budovy je však natolik malá, že nesplní pravidla MPP pro využití vyšší výškové regulace, a uplatní se na ni proto regulace pro 8 patrové budovy. Budova B (9 NP) je umístěna na hranici výškového regulativu RNP 12 a 6 – částečně leží v území pro 12 patrové budovy a částečně pro 6 patrové budovy, převážně však regulativu pro 6 patrové budovy. Budova C (5 NP) je umístěna na hranici výškového regulativu RNP 6, 8 a 12 – částečně leží v území pro 6 patrové budovy, částečně pro 8 patrové budovy a částečně pro 12 patrové budovy. Byť MPP umožňuje na Pozemcích výstavbu výškových budov o 12NP, 8NP a 6NP, aktuální úprava znemožňuje realizovat Záměr v zamýšlené podobě, neboť hranice výškových regulací prochází Budovami Záměru. Návrh MPP tak znevýhodňuje podatele oproti stávajícímu stavu, kdy v daném případě dochází k nedůvodnému a nezákonnému omezení možnosti využití vlastnického práva podatele.

18. K umístění a povolení Záměru byla podána žádost a k pro účely společného řízení již byla vydána většina souhlasných závazných stanovisek. Současně se ale na Pozemcích nachází stávající zástavba, kterou je nutné před zahájením výstavby Záměru odstranit. Byť podatel již podal i žádost o povolení odstranění stávajících staveb, nelze předjímat, jak dlouho bude trvat řízení o odstranění staveb a následně společné řízení. Délka řízení se mimo jiné odvíjí od aktivity účastníků řízení a doby vydání rozhodnutí stavebního úřadu. Výsledek ani délku řízení tak nelze jakkoliv předvídat. Totožně to platí i pro případné odvolací řízení. Pokud by bylo výsledkem společného řízení zrušení rozhodnutí a vrácení věci zpět k novému projednání stavebního úřadu, a v mezidobí nabude účinnosti nový MPP, nebude již možné Záměr na Pozemku umístit a následně realizovat.

19. I pokud by bylo v případném odvolacím řízení společné povolení potvrzeno, je možné, že se budou odvolatelé dále bránit proti umístění Stavby žalobním návrhem u správního soudu. Pokud by soud rozhodnutí o odvolání zrušil a v mezidobí nabyl účinnosti MPP, Záměr by byl již posuzován dle MPP. Za takové situace by již nebylo možné Záměr v původně zamýšleném rozsahu, který byl navíc všemi dotčenými institucemi řádně odsouhlasen, umístit. Obdobně by pak nebylo možné dle MPP požádat ani o změnu územního rozhodnutí. Je totiž reálné, že v budoucnu mohou být prováděny dílčí změny Záměry v rámci změny dokončené stavby, popř. změny stavby před

dokončením. Takové změny by ale musely být v souladu s MPP. MPP by v důsledku své výškové regulace v podstatě znemožňoval i takové dílčí změny, které by spočívaly např. jen v úpravě balkónů, úpravě podoby horních pater, změny v okenních otvorech atd. Takto významné omezení výkonu vlastnického práva není v souladu s ústavním pořádkem.

20. Jelikož je umístění a následné povolení Záměru dle aktuálního procesního stavu nejisté, je pro podatele vysoce důležité, aby bylo možné Záměr umístit i dle MPP. Podatel do přípravy Záměru investoval značné náklady (mj. na zpracování kompletní projektové dokumentace apod.) a přijetím MPP v současném v rozsahu vymezení Pozemků by pro podatele znamenalo zmaření jeho Záměru – tedy i vznik škody, kterou by byl podatel nucen požadovat po HMP.

#### V. VÝŠKOVÁ REGULACE NA POZEMKU NENÍ ODŮVODNĚNÁ

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

22. Vymezením Pozemku v návrhu MPP byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele. Podatel legitimně a oprávněně předpokládal, že na Pozemcích bude Záměr moci realizovat kdykoliv v budoucnu. Vymezením výškové regulace na Pozemcích v návrhu MPP je mu využití realizace Záměru znemožněna. K legitimnímu očekávání podatele přispěla i skutečnost, že orgánem územního plánu v závazném stanovisku MHMP OÚR bylo potvrzeno, že Záměr je v souladu s územním plánem (vč. výšky samotné Stavby). Jelikož je Záměr v souladu s platným územním plánem, legitimně podatel očekával, že Pozemky budou totožně vymezen i v MPP a Záměr bude možné v aktuální podobě dle MPP rovněž umístit.

23. Záměr se má nacházet hned vedle stavby nazvané DH Towers, 17 podlažního objektu. Severovýchodně se nachází cca 10 podlažní objekt polikliniky. Jihozápadně se nachází 12 patrový objekt Akademie řemesel Praha, Lokalita je doplněna objekty s 5 až 7 NP.

(Obrázek č. 3 – červeně vyznačené místo, kde má být realizován Záměr)

(Obrázek č. 4 – pohled na DW Towers)



(Obrázek č. 5 – pohled na budovu Akademie řemesel Praha)

24. Výšková hladina v Lokalitě 195 je nastavena budovou DH Towers a okolními výškovými budovami. Navrhovaná Lokalita 195 Zelený pruh je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení různorodosti, ve vymezené transformační ploše doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokality. Záměr tak doplňuje stávající výškovou zástavbu a dotvoří stávající urbanistickou infrastrukturu. Stavba svou výškou zcela zapadá do širokého kontextu Lokality 195 a zároveň tvoří žádoucí protiváhu vyšší budově DH Towers. Navíc hned východně od stavby je nově umožněna výšková regulace na 12 podlaží. Není proto jasné, proč není na 12 podlaží navýšena i v lokalitě Stavby.

25. Vzhledem k tomu, že Lokalita 195 je ovlivněna již existujícími výškovými stavbami, nemůže Stavba narušit ani dálkové pohledy, ostatně tomu odpovídá i aktuální vymezení výškové regulace na Pozemcích. Stavba tak nemůže svou výškou jakkoliv narušit současnou zástavbu a panorama města, ale naopak žádoucím způsobem doplní současnou siluetu města a především dotčené lokality.

26. Výškovou regulaci však MPP na Pozemcích nijak blíže neodůvodňuje. Pakliže se přímo vedle Záměru nachází výšková budova DH Towers s 17 podlažími, nerozumí podatel, proč by výšková regulace RNP 12 (12NP) nemohla být stanovena pro většinu Pozemků a nikoli jen pro „pravý dolní roh“ Pozemků. Takové vymezení není nijak odůvodněno.

27. Nejenže je omezením výškové zástavby na Pozemku narušeno legitimní očekávání podatele, ale výškové omezení není vůbec racionálně odůvodněno. Pozemek se nachází v lokalitě stávající výškové zástavby. Pokud by byla výšková hladina na Pozemcích stanovena tak, aby bylo možné Záměr realizovat, tedy podlažnost RNP 12 rozšířit, případně výškovou regulaci dle aktuálního Návrhu MPP ponechat a „čtverce“ s výškovou regulací posunout tak, aby bylo možné Záměr, tj. Budovu A, B, C realizovat v navržené podobě, nebylo by žádným způsobem zasaženo do veřejných zájmů a současně by nebylo omezeno vlastnické právo podatele v takovém rozsahu, jako je omezeno nyní návrhem MPP. Současně by nebyla ani jakkoliv narušena stávající výšková zástavba v Lokalitě 195 ani lokalitách sousedních.

28. V Lokalitě 195 i v její dohledové blízkosti se již výšková zástavba nachází. Není dán proto žádný důvod, aby na Pozemku byla realizace Záměru takto významně omezena. V aktuální podobě sice MPP připouští výstavbu výškových budov, výšková regulace je však vymezena tak, že znemožňuje realizaci Záměru v navrhované

podobě. Aktuálně navrhovaným výškovým omezením na Pozemcích bude realizace Záměru znemožněna a podateli tím vznikne nenávratná škoda.

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

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

30. Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (poznámka pod čarou 4 – Viz usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120, dostupný z:

[http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI\\_VYKON/2009/0001\\_1Ao\\_\\_0900120A\\_prevedeno.pdf](http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2009/0001_1Ao__0900120A_prevedeno.pdf).) a musí být v souladu se zásadou proporcionality. (poznámka pod čarou 5 – Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005.) Podle rozhodovací praxe správních soudů je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem:

„[k]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“ (poznámka pod čarou 6 – Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42, dostupný z: <https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nsscr/1-ao-4-2011-42>.)

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

31. Nadto podle judikatury správních soudů může být nezákonnost územního plánu způsobena i tím, že pozemek vlastníka dotčeného územním plánem nepodléhá vlastníkem požadované regulaci. Tímto

by totiž byl vlastník územním plánem nepřímo diskriminován. Nejvyšší správní soud opírá tyto závěry o dodržování zásady rovného zacházení, podle které v řešeném případě „[p]ro kroky, které se dotknou subjektivních práv jednotlivců, zvláště pak jejich práv vlastnických, však musí existovat racionální důvody a takové kroky zásadně mají, je-li to rozumně možné, dopadat na jednotlivce v obdobném postavení obdobně a zasahovat do jejich práv co nejméně, jak je to jen rozumně možné. Územní plánování již tím, že omezuje vlastníka ve škále možných způsobů využití svého majetku, znamená takový zásah do vlastnického práva ze své podstaty, a proto pro každé omezení z něho plynoucí musí existovat patřičný legitimní důvod. Cokoli jiného by byla svévole, která ani v rámci politického rozhodování není obecně vzato přípustná.“ (poznámka pod čarou 7 – Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 12. 2020, č. j. 2 As 317/2018-35.)

32. Podatel si je vědom, že se pořizovatel snaží stanovením výškových limitů v MPP regulovat výškovou zástavbu v Praze s ohledem na určitý druh veřejného zájmu. Avšak výšková regulace na Pozemku, která výrazně omezuje jeho zastavitelnost, není odůvodněna. V souladu se zásadou proporcionality je pořizovatel povinen zkoumat, zda nelze zamýšleného cíle dosáhnout též jinými vhodnějšími prostředky. Zamýšleného cíle by bylo nejen možné dosáhnout jinými vhodnějšími prostředky, ale zamýšleného cíle nelze takto omezující výškovou regulací na Pozemku dosáhnout vůbec. Pozemek se totiž nachází v území zastavěném výškovými budovami a přirozeně tak do tohoto území zapadne a dotvoří jej. Jakákoli nová zástavba na Pozemcích nebo v jeho okolí tak v žádném případě nemůže mít negativní vliv v daném území. Nadto není Stavba ani nejvyšší stavbou v území a MPP umožňuje takovou výstavbu na Pozemcích realizovat, nicméně v jiné části než je podatelem zamýšleno.

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

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

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

35. Při vymezení způsobu využití Pozemku v MPP nebylo ke stávajícímu způsobu využití přihlédnuto. Způsob využití Pozemku je v MPP v přímém rozporu s vydaným závazným stanoviskem MHMP OÚR.

36. Na základě skutečnosti, že Záměr byl kladně posouzen ze strany MHMP OÚR v souhlasném závazném stanovisku, podatel legitimně očekával, že na Pozemku bude možné skutečně Stavbu umístit a realizovat – a to i po případných změnách územního plánu nebo v případě přijetí nového územního plánu. Dle MPP již nebude možné realizovat Stavbu v navrhovaném umístění.

37. Vymezením Pozemků v MPP je proto zasaženo do legitimního očekávání podatele. Přitom skutečnost, že při územním plánování musí být dbáno legitimních očekávání vlastníků pozemků založených rozhodnutími v individuálních případech, potvrzuje v rámci své rozhodovací praxe také Ústavní soud. (poznámka pod čarou 9 – Viz např. usnesení Ústavního soudu ze dne 18. 3. 2010, sp. zn. III.ÚS 3108/09.)

#### VIII. NÁVRH

38. S ohledem na vše výše uvedené podatel žádá, aby na Pozemcích byla stanovena podlažnost 12 RNP v souladu s čl. 98 odst. 3 návrhu MPP alternativně výškovou regulací dle aktuálního Návrhu MPP ponechat a „čtverce“ s výškovou regulací posunout tak, aby bylo možné Záměr, tj. Budovu A, B, C realizovat v navržené podobě, tj. aby návrh MPP umožňoval umístění, povolení a provedení Stavby v aktuální podobě.

---

#### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Hodnota dvou severních čtverců byla upravena na základě výsledků veřejného projednání s ohledem na kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ (kód E) s přihlédnutím k maximálnímu možnému navýšení v rámci celé lokality s heterogenní strukturou. Výsledné řešení tak zapadá do konceptu celého území. Řešení odpovídá charakteru a typologii daného území.

Z hlediska požadavku na zvýšení jižního čtverce se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

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

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

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

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

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

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025286**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 634

Podatel | **BOUDA JOZEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHOY5

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3ckcc2i8

Lokalita | 328

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Ruzyně - parc. č. 788/1

---

### Vyjádření

Dne 30. 6. 2022 jsme jako vlastníci nemovitostí, které jsou součástí zahrádkové osady Karlovarská, umístěné na pozemku parc. č. 788/1 v k.ú. Ruzyně, podali hromadnou námítku proti transformaci této parcely na území zastavitelné. Námítka je na MHMP registrována pod č.j. MHMPP097AY4R (viz příloha).

Jelikož k této námítce nebylo v aktuálně vydané verzi Metropolitního plánu přihlédnuto, podávám tuto námítku a požaduji opětné projednání naší původní námítky.

**Požadujeme zachování stávající funkční zahrádkové osady ve správě Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Karlovarská na části uvedeného pozemku parc. č. 788/1 v k. ú. Ruzyně v jejím stávajícím rozsahu podle Geometrického plánu zpracovaného v roce 1996 vyhotovitelem QUATRO geodetické práce, Radlická 117/520, Praha 5 - číslo plánu: 716-130/96.**

### Odůvodnění

Pozemek byl již v roce 1982 předán tehdejší ONV Praha 6 **do trvalého užívání** Českému zahrádkářskému svazu.

Na základě toho byla postupně až do roku 1992 vybudována zahrádková osada, která je ve správě Základní organizace ČZS Karlovarská a následně zahradní chatky v individuálním vlastnictví členů ČZS.

V případě transformace výše uvedených pozemků parc. č. 788/1 - 62 v k. ú. Ruzyně na zastavitelnou plochu a ev. návaznou likvidaci zahrádkové osady by došlo k narušení našich vlastnických práv k uvedeným nemovitostem.

Navržená transformace je navíc v rozporu s duchem a ustanoveními zákonů č. 221/2021 Sb. - Zahrádkářský zákon a č. 334/1992 Sb. - Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu.

Likvidaci jakékoliv zelené plochy považujeme za krajně nezodpovědné zejména s ohledem na probíhající globální klimatické změny. Transformace pozemku na zastavitelnou plochu zeleně by vedla ke zvýšení teploty v okolí dotčeného území a snížení kapacity zadržování vody v krajině.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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



opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla zejména drobná úprava hranic předmětné transformační plochy, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava zastavitelnosti a způsobu využití, tj. ani odstranění či vymezení zahrádkové osady nebo transformační plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že požadavek byl komplexně prověřen v kontextu došlých vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně. Nebude vyhověno z koncepčních důvodů. Jedná se o místo vhodné pro realizaci zástavby, navíc v majetku města. Pro zastavění uvedené plochy platí rovněž argument zlepšení dopravní obslužnosti navrženou tramvajovou tratí.

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

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vyhodnocení připomínek a návrhu rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání v průběhu pořizování MPP nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplyvá.

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

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

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

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

**ID 3025290**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 636

Podatel | **creatura studio s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02JKM

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3dtex9zd

Lokalita | 100

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) – nesouhlas s vymezením územní rezervy pro dopravní infrastrukturu v lokalitě 100/Želivského pro pozemky parc. č. 3740/1 a 3740/2, k.ú. Vinohrady

---

### Vyjádření

Dotčený vlastník: Vinohradská Real, a.s., IČO 193 64 261, se sídlem Letenská 121/8, 118 00 Praha 1 – Malá Strana

**Věc: Námítka k návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) – nesouhlas s vymezením územní rezervy pro dopravní infrastrukturu v lokalitě 100/Želivského pro pozemky parc. č. 3740/1 a 3740/2, k.ú. Vinohrady**

Jako dotčený vlastník pozemků parc. č. 3740/1 a 3740/2 v katastrálním území Vinohrady, obec Praha (dále jen "dotčené pozemky") tímto v zákonné lhůtě podáváme námítky k upravenému návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (dále jen "Metropolitní plán"). Námítka směřuje proti části návrhu Metropolitního plánu, a to proti vymezení územní rezervy pro dopravní infrastrukturu (opatření 621/-/22 a 621/-/23 a kapitola 9. textové části odůvodnění), která bez jakékoli podobnější specifikace umisťuje pod dotčené pozemky koridor územní rezervy pro výhledové tangenciální kolejové spojení (dále jen "neurčitá územní rezerva"). Navrhovanou regulaci považujeme za nezákonnou, arbitrární a v příkrém rozporu se základními principy správního práva a ochrany vlastnictví, jak bude podrobně zdůvodněno v této námítce.

Přílohy:

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2250, k.ú. Vinohrady [727164], prokazující vlastnické právo namítajícího

- Výpis z obchodního rejstříku společnosti Vinohradská Real, a.s., IČO: 193 64 261, prokazující oprávnění předsedy správní rady jednat za společnost
- Výpis z obchodního rejstříku společnosti creatura studio s.r.o., IČO: 17587000, prokazující oprávnění jednatele jednat za společnost
- Plná moc k zastupování ze dne 1. 12. 2025 udělená společnosti creatura studio s.r.o.
- Vyjádření Odboru územního rozvoje MHMP č. j. MHMP 2042685/2024 ze dne 2. 4. 2025

### **NÁVRH NA ÚPRAVU METROPOLITNÍHO PLÁNU**

Na základě skutečností a právní argumentace uvedených v odůvodnění navrhuje, aby byl návrh Metropolitního plánu v dotčených částech upraven následovně:

V oblasti dopravní infrastruktury:

Požadujeme, aby územní rezerva (opatření 621/-/22 a 621/-/23) v oblasti pozemků parc. č. 3740/1 a 3740/2 v k.ú. Vinohrady, byla podstatně zpřesněna, tj. aby došlo k vymezení přesného prostorového koridoru (včetně hloubkového profilu) a stanovení závazného časového harmonogramu realizace, aby bylo možné posoudit a doložit reálnou slučitelnost se Záměrem a tedy bylo zajištěno, že neomezí umístování nových nebo změny stávajících budov.

Současně požadujeme, aby vymezení územní rezervy (opatření 621/-/22 a 621/-/23) v oblasti pozemků parc. č. 3740/1 a 3740/2 v k.ú. Vinohrady, bylo odůvodněno a doplněno tak, že v případě této územní rezervy je vyloučeno uplatnění § 23b odst. 4 zák. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, resp. § 56 odst. 5 zák. č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, tak aby nevznikaly pochybnosti o vymezení opatření ve smyslu prohlášení pořizovatele.

Jsme přesvědčeni, že náš návrh je nejen plně v souladu s ochranou našich práv, ale především přispěje ke kvalitnímu a kontextuálnímu urbanistickému rozvoji dané lokality, což by mělo být primárním cílem nového Metropolitního plánu.

### **Odůvodnění**

#### **ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY PROTI NEURČITÉ ÚZEMNÍ REZERVĚ**

Návrh Metropolitního plánu nově dle krycího listu pro lokalitu 100/Želivského zavádí pod dotčené pozemky neurčitou územní rezervu pro výhledové tangenciální spojení kolejovou dopravou pro úseky Želivského – Pankrác a Želivského – Vysočanská (opatření 621/-/22 a 621/-/23) s odůvodněním, že "koridor je vymezen pro budoucí upřesnění nového kolejového tangenciálního spojení veřejnou dopravou. Převážně podzemní vedení trasy, případně vedení veřejným prostranstvím, neomezí umístování nových nebo změny stávajících budov."

Toto tvrzení je nepravdivé, zavádějící a právně neakceptovatelné.

#### **A. Neurčitost územní rezervy**

Jak je uvedeno výše, koridor územní rezervy je v Metropolitním plánu a ve vymezení opatření v krycím listu vymezen zcela vágně. Tato neurčitost je pro dotčeného vlastníka zcela nepřípustná. Dotčený vlastník nezná přesné umístění koridoru, jeho hloubku, šířku, technické a bezpečnostní požadavky ani sebemenší časový horizont realizace.

Toto vymezení brání plánování rozvoje dotčených pozemků na neurčitou dobu, což je v rozporu se samotnou podstatou územního plánování, které má vnášet do území řád a předvídatelnost, nikoli chaos a nejistotu, a současně i v rozporu s účelem územní rezervy jako takové.

Tato nová linka metra však není v dané chvíli, jakkoliv plánována s tím, že kapitola 9. - odůvodnění textové části Metropolitního plánu uvádí, že "v kontextu celkové koncepce veřejné osobní dopravy se zaměřením na podporu preferovaných kolejových systémů vyvolává volba ve všech ohledech náročné a z hlediska ekonomického, kapacitního a provozního dosud nedostatečné odůvodnění okružní linky metra potřebu multikriteriálního posouzení." V návaznosti na to pak pořizovatel dodává, že "koridor je nutné vnímat pouze jako zvažovanou budoucí možnost při dostatečném rozvoji Prahy, Metropolitní plán iniciuje prověření trasy formou studie proveditelnosti, ale zároveň vymezuje i jiné koridory kolejové dopravy, které s tímto záměrem nejsou v rozporu. S ohledem na horizont reálného vzniku podobné tangenciální linky stále v souladu s nadřazenou dokumentací zůstává jako priorita výstavba tangenciálních tramvajových linek."

Z uvedeného odůvodnění tedy vyplývá, že pořizovatel sám považuje zájem na vybudování nové linky metra za zatím nedůvodný a vymezená územní rezerva již ze své podstaty není dočasným řešením.

Územní rezerva však nepochybně představuje omezení ve volném nakládání s pozemkem, tj. zásah do vlastnického práva. Takové omezení však musí být řádně odůvodněno, jak potvrzuje také rozhodovací praxe Nejvyššího správního soudu "v odůvodnění nesmí zejména chybět esenciální obsahové náležitosti odůvodnění běžného správního rozhodnutí. I v odůvodnění opatření obecné povahy je tak nutno uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů." (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 16.12.2008, čj. 1 Ao 3/2008-136, publikován pod č. 1795/2009 Sb. NSS) Jen díky tomu je pak možné přezkoumat, zda je omezení v souladu s cíli územního plánování a zda je také proporciální. Takové odůvodnění však v Metropolitním plánu uvedeno není.

**B. Faktická stavební uzávěra a zásah do realizovatelnosti****Záměru**

Dotčený vlastník dále namítá, že vymezené územní rezervy představují zásah do jeho vlastnického práva a možnosti realizovat Záměr.

Záměr, jak byl projednán a schválen ve Vyjádření, počítá se čtyřpodlažní podzemní plochou pro parkování a technické zázemí. Vymezení územní rezervy pro blíže nespecifikovaný dopravní koridor v podzemí fakticky znemožňuje realizaci této nezbytné součásti stavby.

Dle § 23b odst. 4 stavebního zákona totiž platí, že "v územní rezervě jsou zakázány změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit." Vymezení územní rezervy, tak fakticky představuje stavební uzávěru, která zatěžuje dotčené pozemky blokačním účinkem zamezujícím realizaci Záměru, neboť s ohledem na neznalost hloubkového profilu územních rezerv není nyní možné jakkoliv určit, zda by Záměr nezasahoval svými 4 podzemními podlažími do možné výstavby koridoru metra.

K této otázce se vyjádřil také pořizovatel v rámci projednání Metropolitního plánu dne 19. 11. 2025 s tím, že vymezení územní rezervy s kritérii uvedenými na krycím listu znamená, že územní rezerva nemůže jakkoliv omezit umístování nových staveb nebo změnu stávajících budov, neboť se jedná pouze o "koncepční koridor."

Pokud má toto vyjádření pořizovatele skutečně platit, pak dotčený vlastník navrhuje, aby odůvodnění územních rezerv bylo doplněno tak, že při posuzování povolování záměrů v místě této územní rezervy se ustanovení § 23b odst. 4 stavebního zákona (resp. § 56 odst. 5 nové stavebního zákona) neuplatní.

Bez této jistoty a výslovného vyloučení tohoto zákonného omezení je dotčený vlastník zcela evidentně omezen ve svém vlastnickém právu a možnosti realizovat Záměr, což je v rozporu se zásadou proporcionality.

Dotčený vlastník připomíná, že jakékoliv zásahy do vlastnického práva musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008 - 88).

**C. Porušení principu dočasnosti územní rezervy**

Současně má územní rezerva představovat omezení dočasné, jakousi ochranu pozemků pro dodatečné prověření možnosti využití pozemků ke zvolenému účelu, v daném případě výstavby nové linky metra.

Z rozhodovací praxe Nejvyššího správního soudu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 Aos 2/2012-

53) se podává, že "podstatným charakteristickým znakem územní rezervy je její dočasnost. Ačkoliv nepředstavuje stavební uzávěru, vlastníky dotčených nemovitostí v možnosti využití jejich nemovitostí omezuje. Je proto zcela na místě, aby toto omezení trvalo co nejkratší dobu – tj. dobu nezbytnou pro prověření možnosti využití území pro stanovený záměr. Právě na tento požadavek je nutno klást veliký důraz. Samotné umístění územní rezervy bude často dostatečně (a tedy v souladu s požadavkem proporcionality) odůvodněno tím, že je uvažováno o využití území a prozatím proto bude vhodné dané území "blokovat" do doby, než bude připravena podrobnější dokumentace. V případě dlouhodobého bezdůvodného ponechávání území v kategorii územní rezervy by však již byla situace zcela jiná, neboť by musel být zřejmý pádný důvod, proč dosud nebylo území prověřeno."

Z citovaného odůvodnění Metropolitního plánu výše však vyplývá, že přezkum možnosti proveditelnosti, případně potřeby, závisí také na "dostatečném rozvoji Prahy". Takové vymezení je nejenom zcela neurčitě, když není zřejmé, co se rozumí tímto "dostatečným rozvojem Prahy," ale současně to také vylučuje, že by stanovená územní rezerva byla pouze dočasná. Pokud bude třeba čekat, jak se bude Praha nadále rozvíjet, pak je zřejmé, že nemůže dojít k urychlenému průzkumu proveditelnosti a případnému zrušení územní rezervy.

Vymezená územní rezerva tak zjevně není dočasným řešením, dokud nebude zpracována podrobnější dokumentace pro změnu území jako takového, když nová linka metra má představovat pouze hypotetickou možnost v budoucnu, bez reálného časového horizontu skutečného plánování, resp. dokonce bez existence reálné potřeby s tím, že upřednostněny mají být jiné typy veřejné dopravy. Metropolitní plán se zpracováním podrobnější dokumentace vlastně ani nepočítá.

S ohledem na výše uvedené dotčený vlastník vznášá důvodný požadavek na doplnění vymezení koridoru územní rezervy o přesný rozsah omezení z něj vyplývajících, doplnění přesného prostorového koridoru (včetně hloubkového profilu) a stanovení závazného časového harmonogramu realizace, aby bylo možné posoudit reálnou slučitelnost se Záměrem.

#### **D. Absence logické dopravní vazby a nevhodné trasování**

Dotčený vlastník dále upozorňuje na zjevnou urbanistickou a dopravní nelogičnost vymezeného koridoru. Je překvapivé, že se vymezuje územní rezerva pro trasu, která je vedena mimoběžně se stávající stanicí metra A – Želivského. Stávající stanice metra se nachází přibližně 200 metrů od vymezeného koridoru této rezervy pod dotčenými pozemky.

Z hlediska zásad územního plánování a tvorby efektivních systémů hromadné dopravy je nepochopitelné, proč není územní rezerva vedena tak, aby vznikl logický a přímý přestupní uzel ve stanici Želivského. Vytváření "přestupního" bodu ve vzdálenosti 200 metrů

od existující stanice popírá smysl tangenciálního spojení, které má zajišťovat rychlou a komfortní vazbu na radiální linky metra. Vedení územní rezervy pod dotčenými pozemky tak působí zcela libovolně (arbitrárně), jelikož nerespektuje klíčový bod v území – existující stanici metra. Pakliže však pořizovatel trvá na tom, že toto trasování není vedeno arbitrárně a má svůj konkrétní důvod (technický či dopravní), pak musí být známy i další podmínky a parametry z této rezervy vyplývající, zejména její hloubkové vedení. Není možné na jedné straně tvrdit, že trasa je fixována z konkrétních a odborných důvodů právě do tohoto koridoru, a na straně druhé neposkytnout informace o hloubce a profilu trasy, které jsou pro takové rozhodnutí určující.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán vymezuje územní rezervy (621/-/22 a 621/-/23) v koncepční úrovni odpovídající podrobnosti územního plánu. Neurčuje přesný prostorový koridor včetně hloubkového profilu ani časový harmonogram realizace, neboť tyto náležitosti jsou předmětem navazujících stupňů projektové přípravy, jak je v odůvodnění kapitoly 9, pro dané prvky napsáno. Územní rezerva je vymezena v rozsahu nezbytném pro ochranu budoucího záměru nadřazené dopravní infrastruktury. Podrobné prověření prostorového řešení, technických parametrů i časového postupu realizace bude řešeno v dalších fázích přípravy stavby, kde bude současně posouzena slučitelnost s konkrétními záměry v území.

Daný koridor má přiřazený individuální regulativ, který zajišťuje, že využití pozemků není nadměrně omezeno. Regulativ má toto znění: "Koridor je vymezen pro budoucí upřesnění nového kolejového tangenciálního spojení veřejné dopravy. Převážně podzemní vedení trasy, případně vedení veřejným prostranstvím, neomezí umísťování nových nebo změny stávajících budov".



Námítka

**ID 3025289**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 636

Podatel | **creatura studio s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02JKM

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3dtex9zd

Lokalita | 100

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka k návrhu Územního plánu hlavního města Prahy

(Metropolitního plánu) - nesouhlas s výškovou regulací v lokalitě

100/Želivského pro pozemky parc. č. 3740/1 a 3740/2, k.ú. Vinohrady

---

**Vyjádření**

Dotčený vlastník: Vinohradská Real, a.s., IČO 193 64 261, se sídlem  
Letenská 121/8, 118 00 Praha 1 – Malá Strana

**Věc: Námítka k návrhu Územního plánu hlavního města Prahy  
(Metropolitního plánu) - nesouhlas s výškovou regulací v lokalitě  
100/Želivského pro pozemky parc. č. 3740/1 a 3740/2, k.ú.  
Vinohrady**

Jako dotčený vlastník pozemků parc. č. 3740/1 a 3740/2  
v katastrálním území Vinohrady, obec Praha (dále jen "dotčené  
pozemky") tímto v zákonné lhůtě podáváme námítku k upravenému  
návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (dále jen "Metropolitní plán").

Námítka směřuje proti části návrhu Metropolitního plánu, a to  
proti plošné výškové regulaci stanovené v grafické části (výkres Z 02  
– Plán výškové regulace), která pro dotčené pozemky stanovuje  
maximální výšku zástavby na 6 nadzemních podlaží, tj. je stanoveno  
rozmezí podlažnosti 6 (dále jen "napadená výšková regulace");  
Navrhovanou regulaci považujeme za nezákonnou, arbitrární a  
v příkrém rozporu se základními principy správního práva a ochrany  
vlastnictví, jak bude podrobně zdůvodněno v této námítce.

Přílohy námítky:

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2250, k.ú. Vinohrady  
[727164], prokazující vlastnické právo namítajícího

- Výpis z obchodního rejstříku společnosti Vinohradská Real, a.s., IČO: 193 64 261, prokazující oprávnění předsedy správní rady jednat za společnost
- Výpis z obchodního rejstříku společnosti creatura studio s.r.o., IČO: 17587000, prokazující oprávnění jednatele jednat za společnost
- Plná moc k zastupování ze dne 1. 12. 2025 udělená společnosti creatura studio s.r.o.
- Vyjádření Odboru územního rozvoje MHMP č. j. MHMP 2042685/2024 ze dne 2. 4. 2025
- Kopie námítky podané původním vlastníkem Stavební spořitelna České spořitelny, a.s. k návrhu Metropolitního plánu ze dne 29. 6. 2022 (a2r82v5b) a její příloha
- Regulace výškového uspořádání – pohledy, dle přílohy č.1 textové části

### **NÁVRH NA ÚPRAVU METROPOLITNÍHO PLÁNU**

Na základě všech skutečností a právní argumentace uvedených v odůvodnění navrhujeme, aby byl návrh Metropolitního plánu v dotčených částech upraven následovně:

V oblasti výškové regulace:

Navrhujeme, aby byla v grafické části plánu (výkres Z 02) pro pozemky parc. č. 3740/1 a 3740/2 v k.ú. Vinohrady zrušena plošná regulace rozmezí podlažnosti 6 a nahrazena regulací rozmezím podlažnosti 21, která umožní umístění Záměru - polyfunkčního objektu s výškovou dominantou o maximálně 19 nadzemních podlažích, v souladu s urbanistickými závěry již vydaného Vyjádření Odboru územního rozvoje MHMP č. j. MHMP 2042685/2024.

Alternativně navrhujeme, aby byla výšková regulace pro pozemky parc. č. 3740/1 a 3740/2 v k.ú. Vinohrady upravena tak, aby umožňovala umístit stavbu alespoň o 9 nadzemních podlažích, tedy plošná regulace rozmezí podlažnosti bude mít hodnotu "12" (respektive plocha výškové regulace s rozmezím podlažnosti pro nově navrženou zástavbu 7 až 12) a bude doplněna o přípustné hladiny věží a to ve výši alespoň 19 nadzemních podlaží, dle lokální dominanty a stanovené stávající hladiny Želivského, odpovídající objektu Casablanca/Strojimport.

Jsme přesvědčeni, že náš návrh je nejen plně v souladu s ochranou našich práv, ale především přispěje ke kvalitnímu a kontextuálnímu urbanistickému rozvoji dané lokality, což by mělo být primárním cílem nového Metropolitního plánu.

### **Odůvodnění**

### **ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY PROTI VÝŠKOVÉ REGULACI**

Návrh Metropolitního plánu nově zavádí výškovou regulaci na dotčených pozemcích, přičemž tuto omezuje rozmezím podlažnosti 6, tj. na 4 – 6 NP (dále jen "rozmezí podlažnosti 6").

Navrhovaná redukce výškového potenciálu rozmezím podlažnosti 6 je projevem subjektivního přístupu, který ignoruje jak platná a věcně správná stanoviska orgánů územního plánování, tak i samotný urbanistický charakter lokality, stejně jako principy a cíle Metropolitního plánu samého.

Na úvod této argumentace dotčený vlastník upozorňuje, že ohledně zásadního rozporu napadené výškové regulace s charakterem území byla podána námitka (Identifikátor a2r82v5b) již v předchozí fázi projednávání návrhu Metropolitního plánu, a to dne 29. 6. 2022, a to původním vlastníkem dotčených pozemků - Stavební spořitelnou České spořitelny, a.s., IČO: 601 97 609, se sídlem Vinohradská 1632/180, Vinohrady, 130 00 Praha 3.

Přes věcnou a právní relevanci argumentů nebyla tato námitka pořizovatelem nijak reflektována a předkládaný upravený návrh plánu zůstává v grafické části ve vztahu k dotčeným pozemkům beze změny. Tento postup považuje dotčený vlastník za porušení procesních práv a principu dobré správy, neboť pořizovatel se s předchozím podáním řádně a přezkoumatelně nevypořádal. Současně ačkoliv nebyla upravena výšková regulace ve výkresové části Metropolitního návrhu, v textové části Metropolitního plánu došlo k úpravám čl. 97 a 98, které upravují výškovou regulaci a rozmezí podlažnosti obecně, přičemž zdůrazňují principy, které jsou však ve výkresové části ve vztahu k dotčeným pozemkům zcela ignorovány, resp. je výkresová část popírá.

S ohledem na to je tato námitka plně uplatnitelná i v rámci opakovaného projednání návrhu Metropolitního plánu, neboť se vztahuje k části, jež byla oproti původnímu návrhu upravena.

#### **A. Vnitřní rozpornost částí Metropolitního plánu, rozpory stanoveného výškového omezení s principy Metropolitního plánu**

Dotčený vlastník předně namítá, že stanovená výšková regulace dotčených pozemků rozmezím podlažnosti 6 je v rozporu s textovou částí a odůvodněním Metropolitního plánu.

Lokalita 100/Želivského je v návrhu Metropolitního plánu definována jako typ struktury (04) heterogenní a míra stability [S] stabilizovaná. Dle Metropolitního plánu je tato lokalita charakteristická střídáním blokové a solitérní zástavby a přítomností výškových dominant (budovy Crystal, Strojimport).

Tento charakter je normativně ukotven v čl. 44 odst. 1 textové části Metropolitního plánu, který strukturu heterogenní definuje jako urbánní strukturu "zpravidla kombinující více typů zástavby... často s různorodým výškovým uspořádáním". Právě tato definicí předvídaná výšková různorodost je navrženou regulací popřena. Stanovení jednolitě, nízké výškové hladiny (rozmezí podlažnosti 6)

v místě, které je obklopeno výškovými dominantami, je v přímém rozporu s definicí heterogenní struktury. Návrh plánu tímto postupem ignoruje vlastní požadavek na "různorodé výškové uspořádání" a namísto toho vnucuje území unifikovanou plochost, která neodpovídá definici v čl. 44 odst. 1.

Současně čl. 44 odst. 2 pro stabilizovaná území imperativně stanovuje, že "typ prostorového uspořádání zástavby ve stavebním bloku... se přiměřeně odvozuje ze stávající zástavby bloku". Jelikož stávající zástavba bloku prokazatelně zahrnuje stávající výškové budovy (Strojimport, Crystal), je stanovení limitu 6 podlaží v příkrém rozporu i s tímto ustanovením, neboť se od této určující části stávající zástavby nijak neodvozuje, nýbrž ji zcela ignoruje.

Článek 98 odst. 2 písm. a) textové části Metropolitního plánu toto pravidlo přímo ve vztahu k úpravě rozmezí podlažnosti potvrzuje a nařizuje, že ve stabilizovaných plochách je "nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby."

Stejně tak v kapitole 9., tj. podrobném odůvodnění textové části Metropolitního plánu pořizovatel opakovaně zdůrazňuje, že rozmezí podlažnosti mělo být stanoveno dle typu struktury, a to "na základě vypočtené hodnoty nejtypičtějšího počtu podlaží podle Průzkumu současného stavu mapovaného mezi lety 2012 a 2014 s opravami, nejčastěji vyplnění proluk a doplnění existujících hladin," "s ohledem na charakter pražské zástavby," a toto rozmezí "vychází z nejtypičtější podlažnosti, ale se zohledněním rozsahu podlažních ploch stávajících budov."

"Stávající zástavba bloku" a "okolní zástavba", ke které je nutné přihlédnout, prokazatelně zahrnuje výškové budovy: Casablanca (Strojimport) a budovu Crystal. Navrhované rozmezí podlažnosti 6 stanovené na dotčených pozemcích, které se nacházejí přímo mezi těmito budovami, tedy k této okolní zástavbě evidentně nepřihlíží a neodvozuje se z ní, čímž přímo porušuje čl. 44 odst. 2 a čl. 98 odst. 2 písm. a) textové části Metropolitního plánu.

Plošné stanovení rigidního rozmezí podlažnosti 6 a zahrnutí tohoto limitu i na dotčené pozemky je tak v přímém rozporu s analýzou okolní zástavby. Stanovení limitu rozmezí podlažnosti 6 je pak také zcela nelogické s ohledem na úpravu čl. 98 odst. 4 textové části Metropolitního plánu, dle kterého platí, že "pokud nad stavebním blokem nebo jeho částí není vymezena plocha výškové regulace, stanovuje se rozmezí podlažnosti podle sousední plochy výškové regulace s vyšší hodnotou," a dle Článku 102 Textová část Metropolitního plánu, Rozhraní a tolerance: "Pokud plocha výškové regulace zasahuje do více lokalit s rozdílným typem struktury a výška stávající zástavby v jedné z lokalit neodpovídá stanovenému rozmezí podlažnosti, odvozuje se maximální počet RNP pro nové budovy ve stabilizovaných plochách od okolní zástavby v příslušné lokalitě. Obdobně se postupuje při stanovování maximálního počtu RNP pro nové budovy na rozhraní různých typů zástavby v lokalitách s typem struktury (04) heterogenní struktura a v rámci areálů v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura".

Pokud by tedy na dotčených pozemcích nebyla výšková regulace stanovena, bylo by rozmezí stanoveno rozmezím podlažnosti 21, když toto rozmezí podlažnosti platí pro vedlejší pozemek, přičemž druhý vedlejší pozemek má stanoveno rozmezí podlažnosti 15. Stanovením rozmezí podlažnosti 6 na dotčených pozemcích tak vzniká zcela nedůvodná proluka.

Metropolitní plán se v čl. 10 odst. 1 písm. a) hlásí k principu dostřednosti, který má umožnit rozvoj vnitřního potenciálu města a přiměřenou intenzitu zastavění. Dále v čl. 10 odst. 7 písm. b) uvádí, že cílem regulace je "zamezit vzniku náhodných a neopodstatněných dominant" a naopak "soustřeďuje energii města do klíčových bodů" a "doplňuje kompozici města."

Dotčené pozemky se nacházejí ve vnitřním městě, v přímé blízkosti klíčového dopravního uzlu Želivského, mezi stávajícími výškovými dominantami. Stanovení rozmezí podlažnosti 6 je v takové lokalitě popřením uvedeného principu dostřednosti. Jedná se o umělé potlačení a mrhání "vnitřním potenciálem města", nikoliv o stanovení "přiměřené intenzity."

Místo aby Metropolitní plán podporoval a rozvíjel specifický charakter lokality 100/Želivského, který je nyní tvořen 2 výškovými dominantami (budovou Strojimport a budovou Crystal), vytváří nedůvodné proluky stanovením monotónní a urbanisticky nevhodné nízkopodlažní zástavby. Tento postup je tak v rozporu se stanoveným principem doplňování kompozice stávajícího města, a to i ve výškové regulaci a popřením principů heterogenní struktury dle čl. 44 textové části plánu.

Dotčený vlastník dále upozorňuje na zásadní faktické chyby a vnitřní rozpory v Příloze č. 1 textové části Metropolitního plánu – Regulace výškového uspořádání – pohledy. V podkladu Příloha č. 1 textové části - Panorama a veduty ve výkresu Regulace výškového uspořádání 4.04 Pohled z rampy Pražského hradu je odvozena Stávající horizontála Želivského od objektu Crystal (p.p.č. 3659/1, k.ú. Vinohrady), a ve výkresu Regulace výškového uspořádání 3.01 Pohled z Petřínské rozhledny je odvozena Stávající horizontála Želivského od objektu Casablanca (Strojimport). Tyto chyby zakládají nepřezkoumatelnost návrhu, neboť ukazují, že pořizovatel při stanovování regulace nevycházel z reálného a ověřeného stavu území.

Další rozpor je patrný při zobrazení stávající výškové dominanty v dotčené lokalitě – objektu Casablanca (Strojimport). Při srovnání zobrazení 3.01 (Pohled z Petřínské rozhledny) a zobrazení 4.04 (Pohled z rampy Pražského hradu) v uvedené příloze dochází k zásadní diskrepanci: Ačkoliv obě zobrazení uvádí pro objekt Casablanca totožnou výškovou kótu  $340 + 70 = 410$  m n. m., zatímco na zobrazení 3.01 je zobrazen objekt Casablanca bez nástavby radiokomunikační technologie na střeše objektu, na zobrazení 4.04 je objekt Casablanca zobrazen včetně technologické nástavby. Tento vnitřní rozpor, který je doložen důkazem v příloze č. 6 této námítky, činí návrh v této části nepřezkoumatelným. Nelze

jednoznačně určit, jak byla Stávající horizontála Želivského stanovena, tedy z jaké „stávající výškové hladiny“ pořizovatel vycházel. Pokud pořizovatel není schopen konzistentně zobrazit ani stávající horizontály a dominanty v území a zároveň je nepřijímá do regulace, nelze považovat jeho návrh na drastické omezení výšky na sousedních pozemcích (na rozmezí podlažnosti 6) za odborně podložený. Tato zmatečnost v grafické části tak posiluje argumentaci uvedenou v bodě A. této námítky, že stanovená regulace je arbitrární a neodpovídá skutečnému charakteru heterogenní struktury lokality Želivského.

### **B. Rozpor s principem proporcionality, nediskriminace a zákazem svévole**

Stanovením rozmezí podlažnosti 6 na dotčených pozemcích dále dochází také k nedůvodnému omezení vlastnického práva dotčeného vlastníka, když doposud nebylo jakékoliv výškové omezení na dotčených pozemcích stanoveno.

Omezení vlastnického práva je ale přípustné pouze tehdy, sleduje-li legitimní veřejný zájem a je-li přiměřené (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008 - 88). Napadená výšková regulace stanovená na dotčených pozemcích selhává v obou ohledech:

1) Chybějící veřejný zájem: Pořizovatel nedefinoval, jaký konkrétní veřejný zájem by byl drastickým snížením výšky zástavby v místě, kde je tato výšková úroveň obvyklá, chráněn.

2) Nepřiměřenost (neproporcionalita): I kdyby nějaký abstraktní veřejný zájem existoval, omezení rozmezím podlažnosti 6 je zjevně nepřiměřené. Je to opatření, které není ani potřebné, ani vhodné, neboť vytváří urbanisticky nelogickou "proluku" vedle stávajících výškových budov a brání přirozenému rozvoji centra města.

Omezením výšky možné výstavby na dotčených pozemcích rozmezím podlažnosti 6 tak dochází k nesouladu s koncepčními a strategickými principy nového územního plánu, kde se předpokládá využití a navýšení kapacit v rámci stávajících struktur města, viz čl. 10 - Deset tezí Metropolitního plánu.

Tento postup pořizovatele považuje dotčený vlastník za svévolný, diskriminační a v rozporu se zásadou proporcionality. Z rozhodovací praxe Nejvyššího správního soudu (srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120, či rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42) se však podává, že "veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu)."

Stanovené rozmezí podlažnosti 6 na dotčených pozemcích je vůči dotčenému vlastníku diskriminační, neboť po levé i pravé straně dotčených pozemků se nachází výškové budovy a rozmezí podlažnosti na těchto sousedních pozemcích bylo stanoveno hodnotami 15 a 21.

S ohledem na shodnost pozemků a danou lokalitu, která byla vymezena jako heterogenní, tj. lokalita, která chrání základní strukturální rysy dílčích částí území, které se mohou lišit, a umožňuje dále scelovat a posilovat charakter území, zde neexistuje jakýkoliv legitimní důvod pro to, aby byl dotčený vlastník tímto nepřiměřeným způsobem omezen oproti vlastníkům sousedních pozemků.

### **C. Porušení principu legitimního očekávání a právní jistoty dotčeného vlastníka**

Dotčený vlastník dále namítá, že pořizovatel je také podrobně seznámen se záměrem dotčeného vlastníka realizovat na dotčených pozemcích výstavbu polyfunkčního komplexu s dominantou o 19 nadzemních podlažích (dále jen "Záměr"). K tomuto Záměru ostatně pořizovatel sám vydal dne 2. 4. 2025 své vyjádření č. j. MHMP 2042685/2024 (dále jen "Vyjádření"), které je přílohou tohoto podání. Ve Vyjádření pořizovatel po detailním a odborném posouzení Záměru jednoznačně potvrdil, že Záměr je v souladu se stávajícím územním plánem a urbanistickou strukturou lokality. Vyjádření explicitně uvádí: "Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru ... dospěl k závěru, že navržený objem novostavby ... neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající heterogenní struktury lokality Želivského."

"Svým hmotovým uspořádáním (4-19 nadzemních podlaží...) i architektonickým členěním fasád stavba navazuje na stávající budovy ... jak sousední bytové domy, tak objekt Casablanca (Strojimport) a Crystal."

"Zároveň z panoramatických zákresů je patrné, že stavba svou výškou doplňuje a vyvažuje nivelitu již existujících sousedních výškových staveb (budovy Strojimport a Crystal),... nepředstavuje negativní vliv na panorama města a je pro danou lokalitu přínosem, neboť dotváří uliční frontu a zvyšuje její atraktivitu."

Ačkoliv se tedy Vyjádření vztahuje k posouzení přípustnosti Záměru dle v současné chvíli účinné územně plánovací dokumentace, z citovaných pasáží je zřejmé, že Záměr by byl zcela přípustný i dle pravidel stanovených textovou částí Metropolitního plánu a jeho cíli, nebýt nedůvodně stanoveného rozmezí podlažnosti 6 na dotčených pozemcích.

Na základě tohoto kvalifikovaného a závazného aktu veřejné správy dotčený vlastník v dobré víře investoval značné prostředky do další přípravy projektu Záměru a na přípravu jeho realizace. Postup pořizovatele, který v návrhu Metropolitního plánu bez jakéhokoli nového odborného podkladu či zdůvodnění svůj postoj vyjádřil v rámci Vyjádření popírá, je příkladem porušení principu legitimního

očekávání. Dle judikatury Nejvyššího správního soudu (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 1 As 92/2010 - 104) je správní orgán vázán svými předchozími akty, pokud neexistují pádné a zákonné důvody pro změnu postoje.

Pořizovatel Metropolitního plánu žádné takové důvody nepředkládá. Přesto však výškovou regulaci dotčených pozemků neupravil, a to i přes podání námitek, a přesto, že je pořizovatel ze své úřední činnosti seznámen se Záměrem, ke kterému sám vydal souhlasné Vyjádření. Právě Vyjádření pak založilo důvodné očekávání dotčeného vlastníka, že výšková regulace dotčených pozemků bude upravena tak, aby odpovídala oficiálním vyjádřením pořizovatele. Pořizovatel se nemůže bránit argumentem, že je lokalita 100/Želivského definována jako stabilizovaná. Byl to totiž sám pořizovatel, který ve svém Vyjádření po důkladném posouzení Záměru výslovně potvrdil, že Záměr neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající heterogenní struktury lokality Želivského a odpovídá stabilizovanému území. Pořizovatel sám tedy oficiálním Vyjádřením potvrdil, že v této specifické heterogenní lokalitě je právě výšková dominanta oním správným dotvořením stabilizovaného území, nikoliv jeho popřením.

Současně Záměr plně odpovídá i principům dostřednosti a dotváření výškové hladiny dle čl. 10 textové části Metropolitního plánu, neboť:

- 1) Záměr není "náhodná" ani "neopodstatněná" dominanta – jeho opodstatněnost byla podrobně prověřena a úředně potvrzena Vyjádřením;
- 2) dotčené pozemky, nacházející se mezi dominantami Strojimport a Crystal, představují přesně onen "klíčový bod", kam má být "soustředěna energie města," avšak regulace rozmezím podlažnosti 6 tuto energii naopak potlačuje;
- 3) regulace rozmezím podlažnosti 6 potlačuje "výškovou různorodost" a nařizuje zcela nevhodnou výšku v sousedství výškové budovy, přičemž Záměr naopak "výškovou různorodost" a "doplnění kompozice" aktivně vytváří, a to doplněním postupné nivelity budov, přesně jak požaduje text plánu.

Pořizovatel tedy úředně potvrdil, že Záměr je v souladu se správnou aplikací pravidel pro stabilizované heterogenní území. Stávající návrh Metropolitního plánu stanovující výškovou regulaci rozmezím podlažnosti 6 však tento akt pořizovatele popírá a činí tak v rozporu s legitimním očekáváním dotčeného vlastníka.

#### **D. Rozpor výškové regulace s veřejně deklarovanou koncepcí**

Výšková regulace stanovená Metropolitním plánem je dále v rozporu s vlastními veřejně prezentovanými principy a cíli pořizovatele.

Na oficiálních webových stránkách k Metropolitnímu plánu pořizovatel uvádí, že jedním z klíčových nástrojů je nová regulace kapacity a výšek. Doslova se zde píše, že: "Pro vybrané lokality plán určuje tzv. hladinu věží – tedy místa, kde je možné umisťovat výškové budovy." Dále se uvádí, že tato regulace má "stavební energii



přenést tam, kde má smysl" a že se posuzuje "význam budovy jako lokální dominanty".

Záměr a dotčené pozemky jsou přitom příkladem přesně takové lokality, která má být dle této koncepce IPR určena pro umístění výškové budovy.

Lokalita je pro to vhodná. Pozemky se nacházejí v heterogenní struktuře na rozhraní blokové a solitérní zástavby s existujícím kontextem dominant. Lokalita je již výrazně definována sousedními výškovými budovami Strojimport a Crystal.

Současně proběhlo také odborné posouzení lokality jako vhodné pro určení hladiny věží, a to právě prostřednictvím Vyjádření. Sám pořizovatel již Záměr posoudil a ve svém Vyjádření konstatoval, že Záměr je vhodný, "doplňuje a vyvažuje nivelitu již existujících sousedních výškových staveb" a "nebude negativně ovlivňovat panorama města".

Tento rozpor mezi navrhovanou regulací a vizí rozvoje města podtrhují i zcela aktuální mediální vyjádření náměstka primátora pro územní rozvoj, doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Ten v rozhovoru pro server Seznam Zprávy (článek s titulkem „Výlezy z metra v Praze jsou překonané. Příležitost pro nejvyšší domy v zemi.“) výslovně uvedl: „Praha je město s mnoha lokálními centry u stanic metra, právě zde se mohou stavět výškové budovy.“

Dotčené pozemky se nacházejí v lokalitě Želivského, která je významným přestupním dopravním uzlem a lokálním centrem, se stanicí metra linka A Želivského. Stanovení limitu 6 nadzemních podlaží v místě, které náměstek primátora explicitně označuje jako vhodné pro výškové budovy, je projevem zjevné nekoordinovanosti a popřením proklamované strategie města.

Místo toho, aby pořizovatel v souladu se svou vlastní deklarovanou metodikou v Metropolitním plánu identifikoval předmětnou lokalitu jako vhodnou pro "hladinu věží" (což již bylo odborně potvrzeno), učinil pravý opak. Zcela arbitrárně stanovil rigidní plošný limit rozmezí podlažnosti 6, který tuto "stavební energii" netřídí, ale naopak ji v místě, "kde má smysl", zcela dusí.

Tento postup je v rozporu s deklarovanými principy pořizovatele. Aplikace Metropolitního plánu na dotčené pozemky tak působí nejednotně a je obtížně předvídatelná.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotčené části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná

úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo pouze umístění územní rezervy pro trať metra (prvku 621/-/22), tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Námítka

**ID 3029008**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 636

Podatel | **creatura studio s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02FF3

Identifikátor podání Portálu Pražana | juy2p4vv

Lokalita | 697

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka k návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) – nesouhlas s výškovou regulací v lokalitě 697 / Areály Černý Most pro pozemek parc. č. 2588/3, k.ú. Kyje [731226], Praha

---

**Vyjádření**

Dotčený vlastník: JIZERA INVEST s.r.o., Letenská 121/8, Malá

Strana, 11800 Praha 1

IČO 28443021

**Věc: Námítka k návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) – nesouhlas s výškovou regulací v lokalitě 697 / Areály Černý Most pro pozemek parc. č. 2588/3, k.ú. Kyje [731226], Praha**

Jako dotčený vlastník pozemků parc. č.2588/3, k.ú. Kyje [731226], Praha (dále jen "dotčené pozemky") tímto v zákonné lhůtě podáváme námítku k upravenému návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (dále jen "Metropolitní plán").

Námítka směřuje proti části návrhu Metropolitního plánu, a to proti plošné výškové regulaci stanovené v grafické části (výkres Z 02 – Plán výškové regulace), která pro dotčené pozemky stanovuje maximální výšku zástavby na 2 nadzemní podlaží, tj. je stanoveno rozmezí podlažnosti 2 (dále jen "napadená výšková regulace");

Přílohy námítky:

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5557, k.ú. Kyje [731226], prokazující vlastnické právo namítajícího

- Výpis z obchodního rejstříku společnosti JIZERA INVEST s.r.o., IČO 28443021, prokazující oprávnění jednatele jednat za společnost

- Výpis z obchodního rejstříku společnosti creatura studio s.r.o., IČO: 17587000, prokazující oprávnění jednatele jednat za společnost
- Plná moc k zastupování ze dne 1. 12. 2025 udělená společnosti creatura studio s.r.o.

## **NÁVRH NA ÚPRAVU METROPOLITNÍHO PLÁNU**

S ohledem na odůvodnění navrhuje:

Aby byla v grafické části Metropolitního plánu (výkres Z 02) pro dotčené pozemky upravena výšková regulace na rozmezí podlažnosti 4-6, která umožní realizaci městské blokové zástavby a transformaci zanedbaného areálu na kvalitní rezidenční čtvrť.

Jsme přesvědčeni, že náš návrh je nejen plně v souladu s ochranou našich práv, ale především přispěje ke kvalitnímu a kontextuálnímu urbanistickému rozvoji dané lokality, což by mělo být primárním cílem nového Metropolitního plánu.

## **Odůvodnění**

### **ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY PROTI VÝŠKOVÉ REGULACI**

#### **I. Rozpor s cíli Metropolitního plánu a principem hospodárného využití území**

Návrh Metropolitního plánu na dotčených pozemcích konzervuje současný, urbanisticky nehodnotný stav, tvořený jednopodlažními či dvoupodlažními skladovými halami a retailovými objekty („big box“ prodejny). Stanovení rozmezí na 1-2 nadzemních podlaží (NP) je v přímém rozporu s deklarovaným cílem Metropolitního plánu, kterým je město krátkých vzdáleností a stavění města dovnitř (čl. 10 textové části MP).

Dotčené území představuje transformační plochu s vysokým potenciálem pro vznik plnohodnotné obytné čtvrti. Současné využití území (skladové areály, extenzivní retail) je pozůstatkem překonané periferie. Fixací výškové hladiny na úroveň 2 pořizovatel fakticky znemožňuje jakoukoliv smysluplnou transformaci tohoto území na funkci bydlení.

Výstavba bytových domů o 1-2 NP je ekonomicky neudržitelná a urbanisticky neodůvodnitelná. Tímto omezením pořizovatel nutí vlastníka území využít neefektivně, což je v rozporu se zákonným požadavkem na šetrné a hospodárné využívání území.

#### **II. Nesprávná metodika odvození výšky**

Namítáme, že stanovená výšková regulace v rozmezí 1-2 NP vychází z mechanického a chybného převzetí stávající fyzické výšky průmyslových hal, aniž by reflektovala rozdílnou konstrukční výšku podlaží u různých funkčních využití.

Stávající halové objekty mají sice formálně 1 až 2 podlaží, avšak jejich konstrukční výška (světla výška haly) často dosahuje 8 až 12 metrů. V případě transformace na funkci bydlení tato fyzická výška odpovídá kapacitě až 4 standardních rezidenčních podlaží. Pokud návrh plánu stanovuje limit 2 NP pro budoucí výstavbu, fakticky tím snižuje stavební potenciál pozemku pod úroveň současného fyzického objemu staveb.

### III. Urbanistický kontext a vztah k okolní zástavbě (rodinné domy)

Pořizovatel stanovil nízkou podlažnost pravděpodobně i s ohledem na sousední zástavbu rodinných domů. Dotčený vlastník však namítá, že navrhovaná hladina 5 NP nepředstavuje pro sousední rodinné domy zátěž, ale naopak příležitost k dotvoření města. Zatímco stávající plechové haly a skladové areály působí v sousedství rodinných domů jako cizorodý prvek s negativními dopady (zásobování, hluk, nevzhledné slepé fasády, „mrtvé“ zóny ve večerních hodinách), navrhovaná bytová zástavba městského typu (4-6 NP) přinese zklidnění, kultivaci veřejného prostoru a sociální kontrolu.

Výška 4-6 nadzemních podlaží představuje standardní měřítko městského bloku, který tvoří přirozený a vhodný přechod mezi nízkopodlažní zástavbou a volnou krajinou či vyšší zástavbou. Není důvod se domnívat, že by bytový dům o 4-6 NP narušil pohodu bydlení v sousedních rodinných domech více než stávající provoz skladových a obchodních hal. Naopak, nahrazení utilitárních hal kvalitní architekturou bytových domů hodnotu okolních nemovitostí zvýší.

Napadená výšková regulace 2 je projevem konzervace neefektivního „skladového urbanismu“, který do moderního města nepatří. Brání transformaci území na obytnou funkci a popírá principy efektivního využití zastavěného území.

Vlastník dále argumentuje, že předmětný pozemek se nachází v přímé blízkosti pozemků, o oblasti 503 / Sídliště Černý Most, jejichž výšková hladina pro dotvoření je stanovena na 12 NP. Z čehož je zcela patrný zájem na zahuštění města v této oblasti dopravního uzlu v transformačním území. Je tedy zcela na místě, aby mohla být použita jako argument navýšení regulativu podlažnosti i na předmětném pozemku vlastníka.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Námítka

**ID 3029009**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 636

Podatel | **creatura studio s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02FF3

Identifikátor podání Portálu Pražana | juy2p4vv

Lokalita | 697

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka k návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) – nesouhlas s využitím zastavitelných lokalit v lokalitě 697 / Areály Černý Most, pro pozemek parc. č. 2588/3, k.ú. Kyje [731226], Praha

---

### Vyjádření

Dotčený vlastník: JIZERA INVEST s.r.o., Letenská 121/8, Malá

Strana, 11800 Praha 1

IČO 28443021

**Věc: Námítka k návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) – nesouhlas s využitím zastavitelných lokalit v lokalitě 697 / Areály Černý Most, pro pozemek parc. č. 2588/3, k.ú. Kyje [731226], Praha**

Jako dotčený vlastník pozemků parc. č.2588/3, k.ú. Kyje [731226], Praha (dále jen "dotčené pozemky") tímto v zákonné lhůtě podáváme námítku k upravenému návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (dále jen "Metropolitní plán").

Námítka směřuje proti části návrhu Metropolitního plánu, a to proti funkčnímu využití stanoveném v krycím listu lokality (697 / Areály Černý Most), která pro dotčené pozemky stanovuje využití zastavitelných lokalit a ploch: Zastavitelná produkční lokalita a plocha, čl. 62 (dále jen "napadená funkční regulace");

Přílohy námítky:

- Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 5557, k.ú. Kyje [731226], prokazující vlastnické právo namítajícího

- Výpis z obchodního rejstříku společnosti JIZERA INVEST s.r.o., IČO 28443021, prokazující oprávnění jednatele jednat za společnost

- Výpis z obchodního rejstříku společnosti creatura studio s.r.o., IČO: 17587000, prokazující oprávnění jednatele jednat za společnost
- Plná moc k zastupování ze dne 1. 12. 2025 udělená společnosti creatura studio s.r.o.

### **NÁVRH NA ÚPRAVU METROPOLITNÍHO PLÁNU**

S ohledem na odůvodnění považujeme navrženou funkční regulaci za diskriminační, neefektivní

a poškozující budoucí urbanistický rozvoj lokality.

Navrhujeme, aby byla v návrhu Metropolitního plánu pro dotčené pozemky rozšířena lokalita 308 / Rajská zahrada a tím navrženo pro předmětný pozemek využití zastavitelných lokalit a ploch dle Čl. 63 Zastavitelná obytná lokalita a plocha.

Jsme přesvědčeni, že náš návrh je nejen plně v souladu s ochranou našich práv, ale především přispěje ke kvalitnímu a kontextuálnímu urbanistickému rozvoji dané lokality, což by mělo být primárním cílem nového Metropolitního plánu.

### **Odůvodnění**

### **ODŮVODNĚNÍ NÁMITKY PROTI REGULACI FUNKČNÍHO VYUŽITÍ**

#### **I. Nevhodná konzervace nefunkčního „brownfieldu“ a bránění transformaci**

Návrh Metropolitního plánu v dané lokalitě zcela ignoruje potenciál území a konzervuje stávající, urbanisticky nehodnotný stav. Tento typ využití je pozůstatkem historického vývoje periferie, který již neodpovídá současným potřebám rozvíjejícího se města.

Určením funkčního využití, které preferuje výrobu, skladování či velkoplošný retail, a naopak zakazuje funkci obytnou, pořizovatel fakticky vytváří stavební uzávěru pro jakýkoliv kvalitní rozvoj. Nutí vlastníka zcela efektivně využívat území města, namísto toho, aby umožnil přirozenou konverzi (transformaci) na městský prostor. Takový postup je v příkrém rozporu se základní tezí Metropolitního plánu o „městě krátkých vzdáleností“ a principem „stavění města dovnitř“. Není ve veřejném zájmu vytlačovat novou bytovou výstavbu na zelenou louku za město, když existují zasíťované a dopravně dostupné plochy uvnitř města, které jsou pouze blokovány zastaralou funkční regulací.

#### **II. Nekompatibilita stávající funkce s okolní zástavbou (rodinné domy)**

Lokalita se nachází v bezprostředním sousedství stabilizované zástavby rodinných domů. Stávající funkční využití (sklady, výroba, retail) generuje negativní externality, které kvalitu bydlení

v sousedství zhoršují – zejména jde o hluk z nákladní dopravy, zásobování, pohyb dodávek a neestetický vzhled slepých fasád hal. Zachování funkční regulace pro výrobu a sklady je vůči sousedním rezidentům bezohledné. Naopak, transformace území na funkci obytnou (bydlení), případně smíšenou obytnou, je pro sousední rodinné domy mnohem vhodnější. Bytové domy generují výrazně nižší dopravní zátěž těžkou technikou, neprodukují výrobní hluk a svým charakterem (zahrady ve vnitroblocích, kultivovaný parter) přirozeně navazují na rezidenční charakter okolí. Pořizovatel se při stanovování funkce řídil pouze mechanickým popisem současného stavu, aniž by vyhodnotil vhodnost takové funkce v kontextu širších vztahů v území.

### **III. Potřeba efektivního využití území pro bydlení**

Praha čelí dlouhodobé krizi dostupnosti bydlení. Je proto zcela nelogické, aby Metropolitní plán na plochách, které jsou pro bydlení potenciálně vhodné, toto využití zakazoval. Dotčené pozemky netvoří strategickou průmyslovou zónu ani logistický uzel celoměstského významu, který by bylo nutné chránit. Jde o nahraditelné, nízko-kapacitní komerční plochy.

Transformace těchto ploch na obytnou funkci umožní vznik nových bytových jednotek bez záboru zemědělské půdy. Požadovaná změna funkce je tedy plně v souladu se strategickými dokumenty hl. m. Prahy.

Navíc se nachází v přímé blízkosti transformačního území v oblasti 503 / Sídliště Černý Most.

Je tedy arbitrární, aby tyto pozemky nemohly být rovněž transformovány na vhodnější využití.

### **IV. Vnitřní rozpornost regulativu článek 63 „Produkční lokalita“ a diskriminační vyloučení bydlení**

Dotčený vlastník dále namítá zásadní nelogičnost a vnitřní rozpornost samotné definice regulace pro Zastavitelnou produkční lokalitu, která je na dotčené pozemky aplikován, dle článku 63.

Dle odstavce (2) předmětného článku je v této lokalitě přípustné umisťovat stavby:

V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci. Dále je přípustné umisťovat doplňkové stavby a občanskou vybavenost dle čl. 143 odst. 1 písm. b) s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství, městské parky a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu. Všechny výše uvedené funkce jsou svou povahou funkcemi obslužnými, které generují pohyb osob, vyžadují kultivované prostředí

a kvalitní dopravní obsluhu – tedy parametry totožné, jaké vyžaduje funkce bydlení.

Pokud Metropolitní plán připouští, aby v území vznikaly administrativní budovy, obchodní centra nebo sportoviště, fakticky tím potvrzuje, že území není vyhrazeno výlučně pro těžkou průmyslovou výrobu s negativními vlivy (hluk, emise), která by byla s pobytem osob neslučitelná.

Jestliže je v území přípustný celodenní pobyt osob v kancelářích, obchodech či na sportovištích, neexistuje žádný legitimní věcný důvod (urbanistický, hygienický ani bezpečnostní), proč by v tomtéž území měl být dle odstavce (3) striktně zakázán pobyt osob v noci (bydlení).

Tato regulace je proto arbitrární. Vytváří monofunkční zóny, které jsou sice přes den využívány (práce, nákupy), ale ve večerních a nočních hodinách se stávají "mrtvými zónami" bez sociální kontroly, což je v rozporu s cílem vytvářet bezpečné a živé město.

Navíc, odstavec (2) explicitně povoluje umísťování občanské vybavenosti (pokud neomezuje výrobu). Bydlení je v moderním pojetí územního plánování (koncept města krátkých vzdáleností) přirozeným doplňkem občanské vybavenosti, nikoliv jejím opakem. Striktní separace funkcí ("zde se jen pracuje", "zde se jen bydlí") je překonaným konceptem z poloviny 20. století (Athénská charta), od kterého moderní metropole upouští ve prospěch polyfunkčních čtvrtí.

Odmítnutí bydlení v lokalitě, kde je povolena administrativa a obchod, je tak projevem neopodstatněné diskriminace jedné funkce na úkor jiných srovnatelných funkcí.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Námítka

**ID 3025291**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 637

Podatel | **LNĚNIČKA MAREK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW72M

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3eedwmmm

Lokalita | 164, 239, 241, 245, 383, 572, 604, 808, 812, 903, 904, 922, 923, 924, 925, 960, 961, 966, 980

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s vymezením koridoru Pražského okruhu D0 518 a 519

---

### Vyjádření

**Nesouhlasím s vymezením koridoru Pražského okruhu (D0), úseků 518 a 519, týkající se Dotčených pozemků a požaduji, aby byl z Metropolitního plánu hlavního města Prahy zcela vypuštěn, resp. aby byl návrh Metropolitního plánu hlavního města Prahy jako celek zamítnut.**

### Odůvodnění

**Celé znění námítky včetně obrázků je uvedeno v příloze pdf - 1. část.**

**Příloha 2 - 2. část obsahuje související odborné námítky.**

### 1. ÚVOD

**1.1.** Usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy ze dne 17.12.2009, č. 32/59, které nabylo účinnosti dne 06.01.2010 (dále také jako „**ZÚR HMP**“), byly ZÚR HMP vydány formou opatření obecné povahy.

**1.2.** Pořízení nového územního plánu hl. m. Prahy bylo zahájeno na základě **usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 2M/2** ze dne 7. 6. 2012.

**1.3.** Návrh Metropolitního plánu hlavního města Praha (dále jen „**MPP**“) byl publikován dne 20. 10. 2025.

**1.4. Konání opakovaného veřejného projednání a vystavení MPP,** včetně Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území MPP (dále jen



**„VVRÚ MPP“), bylo oznámeno na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy, a to od 20. 10. 2025.**

**1.5.** MPP byl vydán na základě ZÚR HMP.

**1.6.** Podatel je vlastníkem nemovitosti, nemovitosti, č. p. 692, která se nachází na pozemku s parc. č. 1147 v katastrálním území Suchdol [729981] v obci Praha [554782]. Dále jsem vlastníkem pozemku parc. č. 1148/1 a 1148/2 a objektu parc. č. 1148/3 v katastrálním území Suchdol [729981] v obci Praha [554782]. (souhrnně dále jen **„Dotčené Nemovitosti“**). Podatel Dotčené Nemovitosti využívá k bydlení.

**1.7.** Podatel je vlastníkem Dotčených Nemovitostí, tj. staveb a pozemků nacházejících se v katastrálním území Praha-Suchdol, které jsou přímo dotčeny návrhem vymezení koridoru Pražského okruhu (dálnice D0), konkrétně v úsecích 518 Ruzyně–Suchdol a 519 Suchdol–Březiněves, včetně souvisejících staveb dopravní infrastruktury, **konkrétně:**

**1.8.** Vymezením uvedeného koridoru v katastrálním území Suchdol **dochází k přímému a intenzivnímu zásahu do vlastnického práva Podatele, do možnosti pokojného užívání Dotčených Nemovitostí, je ohrožen vyvlastněním. Je ohroženo také jeho právo na příznivé životní prostředí.**

**1.9.** Podatel je proto osobou oprávněnou k podání námitek.

**1.10.** Koridor Pražského okruhu dle MPP - Transevropské dálnice D0 byl v navržen v textové a grafické části MPP v souladu s vymezením Transevropské dálnice D0 v ZÚR HMP (v katastrálním území Suchdol - koridor 600/Z/2 a 600/Z/5) jako veřejně prospěšná stavba.

**1.11.** Trasa koridoru Transevropské dálnice D0 byla do ZÚR HMP upřesněna aktualizací č. 1 ZÚR HMP, která byla přijata usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy ze dne 11.09.2014, č. 41/1 a nabyla účinnosti dne 01.10.2014 (dále také jako **„Aktualizace č. 1 ZÚR HMP“** nebo také **„1AZÚR HMP“**)

**1.12.** Součástí Aktualizace č. 1 ZÚR HMP, jako Příloha odůvodnění č. 2, byla dokumentace hodnocení Natura 2000 (dále jen **„Posouzení Natura 1AZÚR HMP“**), 8 vydaná podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen **„Zákon o ochraně přírody a krajiny“**), která bylo rovněž aprobována Stanoviskem MŽP EIA.

## **2. NÁMITKY VLASTNÍKA**

**2.1.** Podatel brojí proti vymezení koridoru Pražského okruhu, konkrétně proti stavbě č. 518, Ruzyně – Suchdol, v textové i grafické

části MPP (dále jen „**Pražský okruh**“) na Dotčených pozemcích a požaduje jeho vypuštění z MPP.

**2.2. Vymezení Pražského okruhu na Dotčených pozemcích je nezákonné, neboť:**

(i) vychází z nezákonného 1AZÚR HMP, jehož nezákonnost nijak nenapravilo;

(ii) vychází z nezákonného VVURÚ MPP, kde je konstatován významný negativní vliv na životní prostředí a EVL;

(iii) je navrženo v rozporu se zákonem bez řádného posouzení rozumných variant řešení trasování Pražského okruhu a bez návrhu a posouzení variant bez negativního vlivu na EVL;

(iv) nerespektuje závazné požadavky ochrany veřejného zdraví a ochranu přírody a krajiny;

**a tudíž představuje nepřiměřený zásah do vlastnických práv Podatele.**

**2.3. Nezákonnost** (i) 1AZÚR HMP, kterou MPP bez dalšího přebíhá a je jí tudíž zatížen, a (ii) MPP s VVRÚ MPP, spočívá zejména v nedostatečném posouzení vlivů 1AZÚR HMP a MPP na veřejné zdraví a životní prostředí, které bylo provedeno:

(i) v rozporu s ustanovením § 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen „**Zákon o posuzování vlivů**“) a bodem 6 a 7 Přílohy zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále jen „**stavební zákon**“), v rozporu s ustanovením § 10f odst. 2 Zákona o posuzování vlivů;

(ii) v rozporu s ustanovením článku 5 odst. 1 a Přílohy č. I. a článku 6 odst. 2 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/EU o posuzování vlivů některých programů na životní prostředí (dále jen „**EU Směrnice SEA**“);

(iii) v rozporu s ustanovením § 45i Zákona o ochraně přírody a krajiny,

(iv) v rozporu s ustanovením článku 6 odst. 3 Směrnice Rady 92/43/EHS o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin, v konsolidovaném znění (dále jen „**EU Směrnice EVL**“);

ve znění těchto předpisů rozhodném ke dni přijetí (i) 1AZÚR HMP a ke dni předložení MPP s VVRÚ MPP.

**2.4. Nezákonnost 1AZÚR HMP a MPP, spočívá především v absenci řádného vyhodnocení vlivů koridoru Transevropské dálnice D0 (Pražský okruh dle MPP) na životní prostředí a veřejné zdraví, způsobené zejména **chybějícím posouzením „rozumných (aktivních) variant“ koridoru Transevropské dálnice D0 v ZÚR HMP a MPP.****

**2.5. Dále, nezákonnost 1AZÚR HMP a MPP, spočívá v nesprávném posouzení nepříznivých vlivů na evropsky významnou lokalitu (EVL) a s tím související nezákonné absenci návrhu a posouzení „alternativních řešení“ koridoru Transevropské dálnice D0 (Pražský okruh dle MPP) bez nepříznivého vlivu na evropsky významnou lokalitu. Posouzení Natura 1AZÚR HMP a VVRÚ MPP bylo provedeno v rozporu se zákonem.**

**2.6. Podatel, jakož i obyvatelé městské části Suchdol, spolu se všemi obyvateli hustě osídlených lokalit hlavního města Prahy, kteří jsou dotčeni trasou nezákonně umístěného koridoru Transevropské dálnice D0 (Pražský okruh dle MPP) v blízkosti jejich obydlí (souhrnně dále také jako „dotčená veřejnost“), jsou zkráceni na svých právech na příznivé životní prostředí a ochranu zdraví.**

**2.7. Práva Podatele (a dotčené veřejnosti) tak byla porušena v rozporu s právem definovaným článkem 7 Ústavy, ústavní zákon č. 1/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, podle kterého „*Stát dbá o šetrné využívání přírodních zdrojů a ochranu přírodního bohatství.*“, dále čl. 35 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, vyhlášení usnesením předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb. (dále jen „Listina“), podle kterého „*Každý má právo na příznivé životní prostředí.*“ a článku 31, podle kterého platí: „*Každý má právo na ochranu zdraví.*“**

**2.8. Podatel (a dotčená veřejnost) se současně dovolává též porušení základních práv a svobod definovaných článkem 37 [Ochrana životního prostředí] Listiny základních práv Evropské unie (dále též „Evropská listina“), jež jako součást Lisabonské smlouvy byla publikována pod č. 111/2009 Sb. m. s.17, a která zní: „*Vysoká úroveň ochrany životního prostředí a zvyšování jeho kvality musí být začleněny do politik Unie a zajištěny v souladu se zásadou udržitelného rozvoje.*“ a článku 35 Evropské listiny [Ochrana veřejného zdraví], podle kterého platí: „*Při vymezování a provádění všech politik a činností Unie je zajištěn vysoký stupeň ochrany lidského zdraví.*“**

**K jednotlivým nezákonnostem:**

### **3. Absence řádného posouzení SEA**

**3.1. Vymezení koridoru Pražského okruhu v MPP je zatíženo protizákonností VVURÚ MPP a protizákonností 1AZÚR HMP a Posouzení Natura 1AZÚR HMP, které MPP převzalo: **absenci řádného vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví ve smyslu zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a EU směrnice SEA.****

**3.2. V rámci pořízení 1AZÚR HMP bylo vydáno Stanovisko MŽP k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, které je zahrnuto přímo v opatření obecné povahy přijatého ZÚR HMP, bod č. 4. usnesení Zastupitelstva hlavního města Praha, č. 32/59 ze dne 17.12.2009, které **požadovalo** odborné srovnání konkrétních variant. **Konkrétně požadovalo srovnání tzv. Ss (severní) a J (jižní, tzv. „aktivní) varianty, přičemž výslovně uvedlo, že požaduje preferenci Ss (tj. severní) varianty, viz zde:****

**3.3. Podle tohoto stanoviska MŽP, od kterého nebylo možné se odchýlit, **nebyla jižní, tzv. aktivní varianta, z pohledu vlivu na životní prostředí příznivá a její další rozpracovávání se nedoporučovalo.**** Toto stanovisko MŽP k vyhodnocení vlivů na životní prostředí bylo v rozporu se zákonem ignorováno. Pořizovatel 1AZÚR HMP se s tímto závazným stanoviskem MŽP vypořádal pouze tak, že jej bez řádného vypořádání „zamítl“. S následujícím zcela nedostatečným odůvodněním:

**3.4. Zamítnutí stanoviska MŽP pořizovatelem při přijímání 1AZÚR HMP je pro nedostatek odůvodnění nepřezkoumatelné. Zásadní požadavek na variantní posouzení trasy koridoru Transevropské dálnice D0 (Pražský okruh dle MPP) byl již při přijetí 1AZÚR HMP v rozporu se zákonem ignorován.**

**3.5. Zpracování a posouzení skutečně alternativního trasování Koridoru Transevropské dálnice D0 bylo přitom výslovně opakovaně požadováno i v dalších **stanoviscích MŽP v rámci předchozích řízení zejména:****

(i) závazné stanovisko Ministerstva životního prostředí ČR k Politice územního rozvoje ČR 2008 – předání stanoviska SEA č.j. 4872/ENV/09 ze dne 23.1.2009 (dostupné z: [https://portal.cenia.cz/eiasea/download/U0VBX01aUDAxNVpfemF2ZXJTdGFub3Zpc2thXzEucGRm/MZP015Z\\_zaverStanoviska.pdf](https://portal.cenia.cz/eiasea/download/U0VBX01aUDAxNVpfemF2ZXJTdGFub3Zpc2thXzEucGRm/MZP015Z_zaverStanoviska.pdf))

(ii) závazné stanovisko Ministerstva životního prostředí ČR č.j. 73543/ENV/09 ze dne 20.10.2009 k návrhu Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy – předání stanoviska SEA (dostupné z: [https://portal.cenia.cz/eiasea/download/RUIBX09WNDEzMF9pbmZaa mlzdG92YWNPpRE9DXzY0Mzg5MzkyNDI1MTU4NTI1NDEucGRm/OV4130\\_infZjistovaci.pdf](https://portal.cenia.cz/eiasea/download/RUIBX09WNDEzMF9pbmZaa mlzdG92YWNPpRE9DXzY0Mzg5MzkyNDI1MTU4NTI1NDEucGRm/OV4130_infZjistovaci.pdf))

**3.6.** Zpracování a posouzení skutečně alternativního trasování Koridoru Transevropské dálnice D0 bylo stejně tak výslovně požadováno ve stanovisku MŽP k návrhu Aktualizace č. 1 ZÚR HMP, konkrétně v závazném stanovisku Ministerstva životního prostředí ČR č.j. 54485/ENV/13 ze dne 2. 8. 2013 k návrhu Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy – aktualizace č. 1 (dostupné z: [https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/zur/azur\\_dokumenty/pri\\_loha\\_oduvodneni\\_c\\_4.pdf](https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/zur/azur_dokumenty/pri_loha_oduvodneni_c_4.pdf)). Přes to všechno zůstal tento požadavek doposud ze zcela nepochopitelných důvodů nevyslyšen.

**3.7. Všechna výše uvedená stanoviska MŽP byla pořizovatelem 1AZÚR HMP, v rozporu se zákonem, ignorována.**

**3.8.** Varianty trasování koridoru Transevropské dálnice D0 nebyly řádně posouzeny ani v žádné jiné další aktualizaci ZÚR HMP ani při přijetí MPP. Přitom platí, že orgán rozhodující ve věci musí stanovisko dotčeného orgánu plně zohlednit, bez možnosti opominout jakékoli podmínky. Pořizovatel ZÚR HMP, tj. Magistrát hlavního města Prahy, jako úřad, který vede řízení, nemá možnost uvážení, které podmínky zohlední a které pomine.

**3.9.** V rámci zpracování VVRÚ MPP byl navíc jednoznačně výslovně konstatován významný negativní vliv Pražského okruhu, jak na jednotlivé zkoumané složky životního prostředí, tak na EVL:

**3.10.** Z výše uvedeného je zřejmé, že negativní závazné stanoviska MŽP při přijímání ZÚR HMP a zjištění významných negativních vlivů na veřejné zdraví a životní prostředí a na EVL v návrhu MPP bylo opakovaně ignorováno.

**3.11.** Významný negativní vliv trasování koridoru Transevropské dálnice D0 v ZÚR HMP a Pražského okruhu v MPP na zákony sledované složky životního prostředí a EVL nelze vyloučit. Odpovídající variantní řešení nebyly v rozporu se zákonem navrženy a posouzeny. Přestože jde o přímý zásadní dopad na hustě obydlená území, státem chráněné přírodní parky i EVL.

**3.12.** Trasa koridoru Transevropské dálnice D0 a tudíž i Pražského okruhu byly v rámci přijetí 1AZÚR HMP a při přijímání MPP řešeny invariantně. Příslušné posouzení SEA byly rovněž zpracovány invariantně. Posouzení SEA 1AZÚR HMP byla provedeno výlučně pro aktivní a nulovou variantu trasy koridoru (stav „s dálnicí“ a „bez dálnice“). Vůbec tak nebyly posouzeny varianty trasování dálnice D0/Pražského okruhu. V rozporu se zákonem tak nebyly posouzeny varianty koridoru Transevropské dálnice D0/Pražského okruhu v rámci rozptylové a akustické studie, v rámci posouzení vlivu na zdraví obyvatel, hodnocení Natura 2000, ani ve vyhodnocení kumulativních a synergických vlivů.

**3.13.** Přestože v rámci posouzení VVURÚ (SEA) 1AZÚR HMP vyplynulo, že vlivem tzv. aktivní varianty bude negativně **postíženo několik vyšších desítek tisíc až stovky tisíc obyvatel hlavního města Prahy** (sečtou-li se negativní zdroje imisí a hluku, jakož i další negativní vlivy tohoto trasování v tzv. „aktivní variantě“), nebylo provedeno srovnání s jinou, rozumnou variantou (např. Ss variantou, regionální variantou či jinými variantami vedenými mimo hustě obydlené oblasti). Zdravotní dopady na obyvatele hlavního města – včetně ztracených let života a dalších závažných zdravotních rizik – jsou přitom zásadní. Přestože významný negativní vliv byl konstatován i ve VVURÚ (SEA) MPP.

**3.14.** Již ze samotného odborného posouzení při přijetí 1AZÚR HMP bylo zjevné, že předpokládaná investice do transevropské dálnice D0 v úsecích 518 a 519 (v objemu přes 30 mld. Kč bez DPH) v tzv. aktivní variantě ve výsledku nijak podstatně **neulehčí dopravní zátěži dotčených obyvatel hlavního města. Pokles dopravní zátěže v Praze nepotvrdilo ani MPP.**

**3.15.** Předpokládané pozitivní účinky oproti nulové variantě (nerealizaci okruhu) jsou podle VVURÚ 1AZÚR HMP minimální, v řádu setin či jednotek procent - v případě ovzduší a hluku (rozptylová a hluková studie), a zjevně nekompenzují nové negativní účinky způsobené realizací navržené aktivní varianty Pražského okruhu.

**3.16.** Je zřejmé, že pokud má být cílem MPP a ZÚR HMP vyřešení dopravní zátěže v hlavním městě a snížení emisní a hlukové zátěže obyvatel v hustě osídlených lokalitách, nelze se vyhnout řádnému posouzení variant trasování koncepce, a to jak v rámci ZÚR HMP, tak v rámci MPP. Správně by odpovídající trasování dálnice TEN-T celostátního, resp. celoevropského významu měla řešit nadřazená územně plánovací dokumentace (dnes Územní rozvojový plán), přičemž posouzení variant nemělo být omezeno pouze na území hlavního města Prahy.

**3.17.** Podle § 10i Zákona o posuzování vlivů se při posuzování vlivů politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace na životní prostředí postupuje podle stavebního zákona a v rozsahu podle odstavců 2 až 5. Postupuje se přitom podle EU Směrnice SEA v čl. 5 odst. 1 a 2 požaduje posouzení variant, které *„lze rozumně vyžadovat, s přihlédnutím ke stávajícím znalostem a metodám posuzování, obsahu a úrovni podrobnosti plánu nebo programu, jeho fázi v procesu rozhodování a k rozsahu, ve kterém lze některé aspekty vhodněji posuzovat na různých úrovních, aby se zabránilo opakovanému posuzování.“*

**3.18.** S ohledem na povinnost eurokonformního výkladu bylo povinností pořizovatele jak 1AZÚR HMP, tak MPP, rozumné varianty

trasy koridoru transevropské dálnice D0 (Pražského okruhu) nejen zmínit, ale skutečně navrhnout a řádně posoudit v procesu SEA (VVRÚ). To se nestalo.

#### **4. Absence posouzení variant bez negativního vlivu na EVL**

**4.1.** Návrh variant trasování Transevropské dálnice D0 (Pražský okruh dle MPP) bez negativního vlivu na EVL dle EU směrnice EVL a jejich řádné posouzení SEA výslovně požaduje Nejvyšší správní soud v rámci rozsudku ve věci č.j. 8 Ao 2/2010 – 644, ze dne 20.05.2010 (dále také jako „**Rozsudek NSS EVL Suchdol**“), jež se přímo týká Transevropské dálnice D0. Tento závazný a vykonatelný rozsudek však nebyl ani při pořízení 1AZÚR HMP, ani při zpracování návrhu MPP, respektován.

**4.2.** Nepříznivý účinek na celistvost lokality EVL ve smyslu čl. 6 odst. 3 směrnice přitom potvrdilo samotné Posouzení Natura 1AZÚR HMP, kde je uvedeno na str. 21 následující:

**4.3.** Negativní vliv na EVL konstatovalo i VVRÚ MPP.

**4.4.** Pokud 1AZÚR HMP přes negativní vliv na EVL trasu koridoru transevropské dálnice D0 (Pražského okruhu) potvrdily, a MPP ji takto převzal, stalo se tak v rozporu s požadavky Rozsudku NSS EVL Suchdol, jakož i s požadavky EU Směrnice EVL.

**4.5.** Riziko trvalého vytlačení části chráněných druhů, resp. trvalá ztráta části EVL musí být vykládány tak, že koncepce má nepříznivý dopad na EVL ve smyslu čl. 6 odst. 3 EU směrnice EVL a má být odmítnuta.

**4.6.** Požadavek na „varianty bez negativního vlivu“ ve smyslu rozhodnutí NSS i čl. 6 odst. 4 EU směrnice EVL znamená povinnost předložit plně alternativní řešení koridoru transevropské dálnice D0 ve zcela jiné trase. **Takové řešení však 1AZÚR HMP ani MPP nepředložily a nehodnotily.**

#### **5. ZVLÁŠTNÍ VEŘEJNÝ ZÁJEM NA NÁVRHU A POSOUZENÍ VARIANT**

**5.1.** Staré české přísloví říká „dvakrát měř a jednou řež“. U tak zásadního projektu celostátního významu, jakým transevropská dálnice D0 bezesporu je, musí být rozhodnutí vedoucí k její realizaci pečlivě a důkladně zvážena a podrobena konstruktivnímu veřejnému a odbornému přezkumu, stejně jako zákonnému posouzení a vyhodnocení.

**5.2.** Hlavní město Praha má za sebou zásadně negativní zkušenost s necitlivým a nedostatečně posouzeným umístěním hlavního

silničního tahu – tzv. magistrály – přímo do centra města. Již několik desetiletí tato stavba nenávratně hyzdí historickou tvář Prahy, komplikuje městskou dopravní obslužnost a neúnosně zatěžuje obyvatele emisemi a hlukem.

**5.3.** Původně příjemné místo k životu v centru hlavního města bylo nahrazeno hlučným a prašným dopravním koridorem, z jehož vlivů dnes již prakticky nelze uniknout. Historické fotografie Prahy, ve srovnání se současným stavem, články z médií i úvahy o tom, jak by mohla Praha vypadat bez magistrály, hovoří samy za sebe.

**5.4.** S přípravou vedení transevropské dálnice D0, tj. tranzitní dálnice vedené hustě osídleným územím, přes státem chráněné přírodní parky a evropsky významnou lokalitu, se celý projekt nebezpečně blíží historickému kroku obdobné závažnosti, jako bylo umístění magistrály. Magistrála je mementem, které připomíná nutnost poučit se z minulých chyb a neopakovat je u projektů, jež ovlivní životy dalších generací.

**5.5.** Je nesporné, že rozhodnutí o výstavbě příslušné části transevropské dálnice D0 představuje jedno z nejdůležitějších infrastrukturních rozhodnutí současné doby, srovnatelné se stavbou zmíněné magistrály. Podatel nezpochybňuje potřebu vyvést tranzitní dopravu z hustě osídlených lokalit Prahy a ulehčit obyvatelům města, stejně jako přesměrovat mezinárodní nákladní dopravu mimo Prahu. Naopak – trvá na naplnění požadavku bodu 5.2.1.2 ZÚR HMP, podle něhož: *„Pražský okruh – důvod vymezení: v souladu s PÚR 2008 a závaznými požadavky EU na transevropskou silniční síť TEN-T volit síť a trasy rychlostních a kapacitních silnic tak, aby jejich trasy byly v dostatečném odstupu od obytné zástavby hlavních center osídlení.“* **Tato závazná podmínka v MPP splněna nebyla.**

**5.6.** Kromě umístění Transevropské dálnice D0/Pražského okruhu **v těsné blízkosti nejhustěji osídlených oblastí Prahy, které hlukem a emisemi zatíží až cca 80 000 obyvatel** (jak vyplývá z dokumentace EIA k Transevropské dálnici D0), je absence srovnání s jinými možnými umístěními (dále od Prahy) fatální i v dalších ohledech. Nejvíce obyvatel Prahy dnes žije nikoliv v centru, ale právě v okrajových částech – tedy v bezprostřední blízkosti navrhovaného koridoru D0. **To platí zejména pro Suchdol, kde se k obyvatelům městské části přidává přibližně 20 000 studentů a zaměstnanců České zemědělské univerzity.**

**5.7.** Transevropská dálnice D0/Pražský okruh je prosazována v území, **kde v posledních 20 letech probíhal a podle MPP má dále probíhat masivní rozvoj obytných čtvrtí, výstavba bytových domů a související nárůst obyvatel, včetně rozvoje školských a zdravotnických zařízení. Právě tam, kde se počítá s dalším významným nárůstem počtu obyvatel, je navrhováno vedení**



**šestiproudé tranzitní dálnice, určené i pro veškerou mezinárodní kamionovou dopravu.**

**5.8. Všichni tito obyvatelé okrajových rozvojových částí severní Prahy – v řádu vyšších desítek až stovky tisíc** – budou v případě realizace D0 ve stávající trase vystaveni novému masivnímu zdroji hluku a imisí v blízkosti svých obydlí, který při racionálním územním plánování nemohli předpokládat. Rozhodně nemohli očekávat vedení šestiproudé tranzitní dálnice v bezprostřední blízkosti svých domovů. Tomu ostatně neodpovídá ani původní název a popis záměru v 1AZÚR HMP – „SOKP – Silniční okruh **kolem** Prahy“.

**5.9. Negativní zásah do veřejného zdraví a životního prostředí tak rozsáhlé části obyvatelstva Prahy se nutně promítne do zvýšených nákladů na zdravotní péči, do vyšší úmrtnosti a do nižší produktivity.**

**5.10.** Vědecké studie prokazují, že hluk a imise z dopravy zatěžují hospodářství a ekonomiku společnosti velmi významně. Odborný odhad a srovnání počtu negativně zasažených obyvatel v jednotlivých variantách trasování měl být předložen a odborně vyhodnocen již při pořízení 1AZÚR HMP, resp. MPP, což se nestalo.

**5.11.** Dalším neméně důležitým aspektem je bezprecedentní umístění koridoru transevropské dálnice D0 v blízkosti **historického centra hlavního města**. Je otázkou, zda je skutečně účelné vést mezinárodní tranzitní dálnici tak, aby na ni byl výhled z Pražského hradu. Realizace D0 v podobě předloženého záměru (3+3 pruhy), v trase definované ZÚR HMP, by přeťala nejen rekreační a oddechové zázemí celoměstského významu, ale i historické území dokládající počátky české státnosti.

**5.12.** Záměr zasahuje do chráněných území, včetně EVL Kaňon Vltavy u Sedlce, do přírodní rezervace Roztocký háj–Tiché údolí, výrazně poškodí přírodní park Drahaň–Troja a nenávratně zničí přírodní památky Sedlecké skály a Zámky. Koridor přetíná územní systém ekologické stability, zasahuje významné krajinné prvky a nenávratně ničí 11 zákonem chráněných druhů rostlin a 52 zákonem chráněných druhů živočichů.

**5.13.** Krajina kolem řeky Vltavy od Pražské zoologické zahrady na sever je krajinou dávné minulosti – „srdcem Čech“. Levý Hradec, Žalov, hradiště Zámka, Pravý Hradec, výšinné opevněné sídliště Řivnác a dále Budeč, Tursko, Únětice. Zachovalost krajiny dokládají chráněné přírodní památky Sedlecké skály, Tiché údolí, přírodní rezervace Roztocký háj, Bohnické, Čimické a Drahaňské údolí, celý přírodní park Drahaň–Troja v bezprostřední blízkosti koridoru. To vše by bylo nenávratně poškozeno.

**5.14.** Takto necitlivě se svým kulturním a historickým bohatstvím žádná moderní evropská metropole nenakládá. Zničení důležitých chráněných historických, kulturních a přírodních oblastí v severní části Prahy by bylo bezprecedentní, nepochopitelné a nezdůvodnitelné.

**5.15.** Rozhodnutí o trase koridoru transevropské dálnice D0 je rozhodnutím, které zásadně změní a ovlivní podobu i rozvoj nejen hlavního města, ale celého státu. Ačkoli některá rozhodnutí mohou být složitá a zdoluhavá, pouze jejich důkladné zvážení může být skutečným přínosem pro budoucí generace.

**5.16.** Podatel zdůrazňuje, že jakékoliv rozhodnutí o variantě trasování Transevropské dálnice D0/Pražského okruhu musí být podrobeno přezkumu nejen z hlediska technických a environmentálních standardů, ale i z perspektivy historické odpovědnosti vůči budoucím generacím.

**5.17.** Je třeba se ptát, jaké dědictví chceme zanechat příštím generacím. Praha by neměla být pouze tranzitním koridorem, ale příjemným a zdravým místem k životu. Tento přístup by měl vést každého, kdo se na rozhodovacím procesu podílí – včetně příslušného soudu – k zamyšlení nad otázkou: „Jak budou naši potomci hodnotit naše dnešní rozhodnutí a naši roli v něm?“

**5.18.** VVRÚ (SEA) v ZÚR HMP a VVRÚ (SEA) v MPP se omezilo na posouzení invariantní trasy koridoru dálnice, aniž by byly posouzeny rozumné, reálně proveditelné alternativy vedení dopravní stavby a řádně vyhodnocen jejich vliv na životní prostředí a veřejné zdraví v rámci SEA. **Tím byl porušen § 2 a § 10f zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, jakož i článek 5 EU směrnice SEA, který vyžaduje hodnocení variantních řešení.**

**5.19.** Tato vada nemůže být zhojena v navazujících řízeních v rámci přijímání MPP. MPP s touto vadou musí být zamítnut, resp. přepracován.

**5.20.** MPP je tak zatížen vadou a protizákonností jak vlastní, tak ZÚR HMP, neboť tyto při svém přijetí neobsahovaly řádné porovnání a posouzení vlivu „rozumných“ variant řešení trasování koridoru Pražského okruhu na veřejné zdraví a životní prostředí, přestože jejich předložení je povinností dle EU směrnice SEA.

## **6. Nepřezkoumatelnost MPP a rozpor s hmotným právem**

**6.1.** Napadené vymezení koridoru Pražského okruhu v MPP, převzaté ze ZÚR HMP, konkrétně z 1AZÚR HMP, vychází z neúplného skutkového stavu, neboť:

(i) nebyly řádně vyhodnoceny kumulativní a synergické vlivy dopravy (především v kumulaci s leteckou dopravou), hluku a emisí;

(ii) nebyly porovnány alternativní trasy;

(iii) nebyla doložena nezbytnost takto intenzivního zásahu právě do tohoto území.

6.2. Takto pojatá regulace je v rozporu s hmotným právem a nesplňuje tzv. čtvrtý krok testu zákonnosti opatření obecné povahy dle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu.

## **7. Nepřiměřený zásah do vlastnického práva**

7.1. Vymezení koridoru Pražského okruhu má pro Podatele konkrétní a intenzivní dopady – kromě hrozby vyvlastnění Dotčených Nemovitostí spočívá rovněž ve zhoršení kvality bydlení, zvýšení hlukové a emisní zátěže, ohrožení spodních vod (majitel nemovitosti má studnu v koridoru D0), zásahu do krajinného zázemí a snížení hodnoty Dotčených Nemovitostí.

**7.2. Takový zásah do vlastnického práva neodpovídá požadavku proporcionality, neboť nebylo prokázáno, že sledovaného cíle nelze dosáhnout jinými, pro Podatele, resp. pro Dotčené nemovitosti, méně zatěžujícími prostředky. Nebyl tak naplněn test proporcionality, který je potřeba dodržovat při přijímání opatření obecné povahy.**

7.3. Podatel upozorňuje, že území Suchdola je již nyní zatíženo kumulací negativních vlivů (hluk ze silniční a letecké dopravy, znečištění ze silniční dopravy a místních topenišť) a další kapacitní silniční stavba povede k dalšímu zhoršení životních podmínek obyvatel. Koridor Pražského okruhu dle MPP současně vytváří dlouhodobou urbanistickou bariéru, omezuje rozvoj obytných a rekreačních funkcí území a představuje trvalé zatížení území, které nelze v budoucnu odstranit.

## **8. NÁVRH**

**8.1. S ohledem na výše uvedené skutečnosti Podatel požaduje, aby návrh Metropolitního plánu hlavního města Prahy s vymezením koridoru Pražského okruhu (D0), úseků 518 a 519, týkající se Dotčených pozemků byl z Metropolitního plánu hlavního města Prahy zcela vypuštěn, resp. aby byl návrh Metropolitního plánu hlavního města Prahy jako celek zamítnut.**

-----

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Požadavek není v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, resp. se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy.

Pořizovatel nemůže připomínce vyhovět, neboť vymezení koridoru Pražského okruhu (D0), úseků 518 a 519, v MPP nepředstavuje nové koncepční řešení trasy dálnice, ale respektuje a přejímá nadřazenou územně plánovací dokumentaci, zejména Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy (viz odůvodnění MPP i ZÚR a jejich aktualizace), v jejichž rámci byl koridor stanoven.

MPP jako dokument nižší úrovně není oprávněn měnit ani přehodnocovat varianty trasování nadřazené stavby, ale zajišťuje zpřesnění požadovaného koridoru s ohledem na územní koordinaci v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Koridor je vymezen jako překryvný prvek dopravní infrastruktury, přičemž i v jeho rámci nadále platí ostatní regulativy včetně cílového charakteru lokality a strukturálních podmínek území, takže samotné vymezení koridoru nepředstavuje přímé omezení vlastnického práva ani automatickou realizaci stavby.

Posouzení konkrétních dopadů na životní prostředí, veřejné zdraví, evropsky přírodně významné lokality bylo provedeno v adekvátním měřítku v rámci posouzení SEA a dále bylo kladně posouzeno stanoviskem EIA, které bylo vydáno jako kladné v září 2024.

Konkrétní připomínkováná parcela je v souvislosti s koridorem dotčena vedením pražského okruhu v tunelu. Toto řešení bylo zvoleno právě pro zamezení negativních vlivů stavby na zástavbu Suchdola včetně urbanistických vazeb a také aby v procesu užívání dopravní stavby nebyl Suchdol omezován tranzitní dopravou. Tentýž způsob je aplikován v celém rozsahu staveb Pražského okruhu.

S ohledem na odborné posouzení tohoto řešení pořizovatel nevyhodnotil požadavky podatele jako důvodné a vypuštění Pražského okruhu není opodstatněné.

Zamítnutí MPP jako celku, resp. rozhodnutí o ukončení jeho pořizování, není v moci pořizovatele a předmětem projednání, o této věci může rozhodnout pouze zadavatel, kterým je Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

Námítka

**ID 3025292**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 638

Podatel | **ČÍŽKOVÁ ILONA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PD2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3efqk2na

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Souhlasné vyjádření

---

### **Vyjádření**

Pro pozemky č. 621/81 a 625/8 (kat. území Dolní Měcholupy)  
vyjadřuji souhlasné stanovisko s navrženým Metropolitním plánem.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námitka

**ID 3025295**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 640

Podatel | **VASYLYNYUK BOGDAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOINX

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3euruh7p

Lokalita | 170, 608

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s novým návrhem funkčních ploch MPP.

---

### Vyjádření

Nesouhlas s novým návrhem funkčních ploch MPP.

### Odůvodnění

Návrh námítky k Metropolitnímu plánu hl. m. Prahy Pozemek: p.č.469/4, k.ú. Třebonice Vlastník pozemků p.č. 472/2, p.č. 469/4, oba k.ú. Třebonice má záměr na zmíněných pozemcích vystavět polyfunkční dům s nebytovým parterem a malometrážními byty ve vyšších podlažích. V části pozemků odvrácené od dopravní tepny, Řevnické ulice, je záměr doplněn blokem čtyř řadových rodinných domů. Hmotové řešení – základem hmotové kompozice domu je hranol o výšce šesti podlaží. Hranol domu je osazen kolmo k Řevnické ulici, naproti rizalitu protilehlé administrativní budovy Oregon House. Dvoupodlažní blok řadových rodinných domů je situován v souladu s parcelními hranicemi navazující nízkopodlažní zástavby. Výšková hladina – výška navrženého polyfunkčního domu je záměrně větší než výška sousedního obchodního komplexu, cílem je vyvážit vztah rozdílně objemných budov. Výšky atik návrhu a protějšího Oregon House jsou shodné. Blok rodinných domů respektuje dvoupodlažní hladinu okolní drobné zástavby. Funkce – přízemí bude obsahovat vstupní halu, nebytový prostor, domovní a technické vybavení. Druhé až šesté podlaží bude obsahovat celkem 50 malometrážních bytů. Suterén v jedné úrovni bude vyhrazen parkování v kapacitě 31 míst. Blok rodinných domů bude obsahovat čtyři sekce s byty a integrovanou garáží. Pro plochu, na níž leží stavební místo uvažovaného záměru, je aktuálně platným územním plánem definováno funkční využití SV (všeobecně smíšené plochy). V této funkční ploše je stavba polyfunkčního domu funkcí přípustnou, stavba rodinných domů funkcí podmíněně přípustnou. Plocha SV je klasifikována jako rozvojová, pro část přiléhající k ulici Řevnické je stanoven kód míry využití D, pro část navazující na

zástavbu rodinných domů je stanoven kód míry využití B. Záměr je popsán studií Polyfunkční dům Zličín, zpracovanou ARCHITEKTONICKÝ ATELIEREM ALEŠ, s.r.o. v 05/2024, R09/2024. Ke studii se kladně vyjádřil Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (5.9.2024, č.j. 09531/24) a Odbor územního rozvoje MHMP (16.10.2024, č.j. MHMP 1726713/2024). V současné době je s dotčenými orgány projednávána dokumentace pro povolení stavby, která studii v základních urbanistických parametrech respektuje. Podstata námítky k Metropolitnímu plánu V aktuálně prezentované verzi Metropolitního plánu je jeden z pozemků záměru, p.č. 469/4, k.ú. Třebonice, součástí Lokality 608/Depo Zličín Z (08) P /S/. Způsob využití je definován jako zastavitelná produkční. Na zmíněném pozemku je navržena dominantní část výše popsaného záměru Polyfunkční dům Zličín. Navržená funkce záměru se podle našeho názoru dostává do rozporu s využitím území produkční lokality, viz. čl. 62 textu Metropolitního plánu. Obracíme se na Vás se žádostí o úpravu vymezení lokality tak, aby odpovídající jižní část pozemku p.č. 469/4, k.ú. Třebonice byla využitelná pro obytnou funkci. Domníváme se, že jde o drobnou korekci, která nikterak neomezí využití lokality 608/Depo Zličín. Výšková regulace v aktuálně prezentované podobě Metropolitního plánu je navržena tak, že záměr Polyfunkční dům do ní zapadá. Budova se šesti nadzemními podlažími se nachází převážně ve čtverci s podlažností 6, blok rodinných domů ve čtverci s podlažností 2. Přílohy: • Studie Polyfunkční dům Zličín, 05/2024, R09/2024 • Vyjádření Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (5.9.2024, č.j. 09531/24) • Vyjádření Odboru územního rozvoje MHMP (16.10.2024, č.j. MHMP 1726713/2024) • Situace širších vztahů z dokumentace pro povolení stavby Polyfunkční dům Zličín z 06/2025

---

### Rozhodnutí o námítkě

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, pokud v daném území je pro daný záměr již zahájeno řízení u příslušného stavebního úřadu, je možné využít článek 167 - Nedokončené záměry.



Námítka

**ID 3025299**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 642

Podatel | **FIORINI INTERNATIONAL Czech Republic, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR0138R

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3fzs94sv

Lokalita | 583

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka č.4 – 583 / Na Šancích – zařazení lokality do kategorie „struktury (08) areálů produkce“

---

### Vyjádření

**Námítka nesouhlasná** proti zařazení lokality 583 / Na Šancích do kategorie „struktury (08) areálů produkce“.

Požadujeme přehodnocení zařazení lokality do struktury areálů produkce a **zohlednění vlastností sousedních struktur (03) hybridní a (04) heterogenní a** umožnění tak realizaci kvalitního urbanistického konceptu polyfunkční zástavby mezi železniční tratí a atraktivní plochou zeleně.

### Odůvodnění

Jako vlastník dotčených pozemků zapsaných na LV č. 1185, p.č. 894/1, 894/5, 894/7, 894/8, 1859/4, 1859/22, 1859/23 vše v katastrálním území Vysočany (731285), ve vlastnictví společnosti FIORINI INTERNATIONAL Czech Republic, s.r.o. uplatňujeme námítku podle zákona č. 183/2006 Sb., protože navržené regulativy Metropolitního plánu hl. m. Prahy (dále jen „MPP“) neodpovídají povinností vyplývajícím z právního rámce územního plánování, zejména principům udržitelného rozvoje území (§ 4 stavebního zákona), povinnosti chránit a rozvíjet charakter území (§ 41 stavebního zákona), povinnosti respektovat hodnoty území (§ 42 stavebního zákona), povinnosti věcné správnosti a proporcionality (§ 152 odst. 1 stavebního zákona) a povinnosti zohlednit veřejné zájmy (§ 3 odst. 1 stavebního zákona).

Návrh MPP lokalitu 583 / Na Šancích zařazuje mezi plochy s režimem, který omezuje či zcela vylučuje další rozvoj této lokality.

**Na základě výše uvedeného navrhuje úpravu regulace lokality 583 / Na Šancích tak, aby odpovídala skutečnému charakteru**

**území, respektovala vlastnická práva, zachovala kulturní hodnoty a umožnila stavební rozvoj odpovídající hybridní či heterogenní struktuře města.**

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava územní rezervy pro trať metra, tj. nikoliv úprava zařazení lokality ze struktury areálů produkce do struktury (03) hybridní či (04)

heterogenní, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

Námítka

**ID 3025807**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 642

Podatel | **FIORINI INTERNATIONAL Czech Republic, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPFWF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 67vd8pfg

Lokalita | 504, 206

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka k pozemku 48/1 – 206 / Starý Střížkov – výšková regulace

**Vyjádření**

Navrhujeme změnu výškové regulace RNP na hodnotu 3 v rozsahu vyznačeného čtverce (1 ks), který zasahuje do našeho zájmového území. Dále namítáme, že zvolená hranice lokalit „Nový Střížkov“ a „Starý Střížkov“ není konzistentní ve vztahu k existující zástavbě a navrhujeme přiřazení pozemků (nebo jejich částí na horní výškové úrovni) při ulici Jitřavská k lokalitě Nový Střížkov.

**Odůvodnění**

Jako vlastník pozemků v předmětném území konstatujeme, že souhlasíme s navrženým využitím podle aktuálního návrhu Metropolitního plánu. Namítáme ale, že navržená výšková regulace v dané lokalitě neodpovídá stávajícímu kontextu okolní zástavby. Zájmové území vlastníka leží při ulici Jitřavská na horní úrovni geomorfologického zlomu. Ulice Jitřavská je z obou stran lemována stávajícími obytnými objekty o výšce odpovídající 4NP a jedno uskočené podlaží nebo podkroví, dle střešních oken lze místy usuzovat dokonce na 1,5 podkrovního podlaží. Zástavba horní hrany svahu tvoří přechodovou zónu mezi 8 mi podlažními panelovými domy a vesnickou strukturou, která se nachází dole v údolí podél ulice Střížkovská. Charakter zástavby uliční fronty ulice Jitřavská je tvořen výhradně bytovými domy a logicky by tak měla být ulice dotvořena objekty v podobném charakteru. Kombinací měřítka zástavby a zvolené velikosti čtverce výškové regulace ale dochází k poněkud nešťastné situaci, kdy jsou stejnou výškou svázány dvě odlišné pod-lokality navíc geomorfologicky ve zcela jiné situaci. Máme za to, že citlivé dotvoření svahu terasovým bytovým domem s kaskádovitě uskakujícími podlažími směrem do údolí by bylo pro

dané území vhodným řešením. Stávající regulace ale takové řešení nepodporuje.

Při ulici Střížkovská se již nyní nacházejí objekty o výšce až 3 NP a podkroví a lze očekávat budoucí poptávku po zvyšování objektů formou přístaveb a přestaveb přirozeně zahušťující lokalitu bez ztráty jejího

charakteru. Pro názornost připojujeme ptačí pohled na lokalitu, který nejlépe ilustruje popsanou situaci.

Namítáme dále, že řešení hranic lokalit je nekonzistentní. Část pozemků a na nich postavených objektů na

horní úrovni spadá pod lokalitu „Nový Střížkov“ a část pod „Starý Střížkov“ což brání logickému dotvoření ulice Jitřavská a zamezuje přirozenému zahušťování obytné zástavby v místech s dobrou stávající

občanskou vybaveností a dopravní dostupností a tím se dostává do rozporu s tezí „města krátkých vzdáleností“. Více informací v příloze podání námítky.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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

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

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

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

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

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

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

Námítka

**ID 3027254**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 642

Podatel | **FIORINI INTERNATIONAL Czech Republic, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03BYV

Identifikátor podání Portálu Pražana | cujt3cda

Lokalita | 206

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka k přiřazení pozemku 48/1 do lokality - 206 / Starý Střížkov

---

### Vyjádření

**Námítka nesouhlasná proti přiřazení pozemku LV č. 5849, p.č. 48/1 v katastrálním území Střížkov (730866), ve vlastnictví společnosti FIORINI INTERNATIONAL Czech Republic, s.r.o. do lokality 206 / Starý Střížkov.**

Namítáme, že zvolená hranice lokalit „206/Starý Střížkov“ a „411/Nový Střížkov“ není konzistentní ve vztahu k již existující zástavbě v dané lokalitě podél ulice Jitřavská a **žádáme o logické přiřazení pozemku p.č. 48/1 k lokalitě 411/Nový Střížkov**

### Odůvodnění

V návrhu Metropolitního plánu (dále jen MP) se pozemek nachází ve stabilizované zastavitelné lokalitě, přičemž, ve stabilizovaném území má docházet k dotvoření stávající urbanistické struktury v souladu s charakterem území, s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny. Pro zachování a dotvoření stávající urbanistické struktury jde zejména o dodržení uliční čáry, jednotné výšky, měřítko zástavby, převažující formy, proporcí, symetrie apod.

Řešení hranic lokalit je ve stávajícím návrhu MP nekonzistentní. Část pozemků a na nich postavených objektů na horní úrovni spadá pod lokalitu „Nový Střížkov“ a část pod „Starý Střížkov“ což brání logickému dotvoření ulice Jitřavská dle výše uvedeného principu výstavby ve stabilizovaném území a zamezuje přirozenému zahušťování obytné zástavby v místech s dobrou stávající občanskou vybaveností a dopravní dostupností a tím se dostává do rozporu s tezí „města krátkých vzdáleností“.



Charakter zástavby uliční fronty ulice Jitřavská je již nyní tvořen výhradně bytovými domy a logicky by tak měla být ulice dotvořena objekty v podobném charakteru. Na severní straně ulice Jitřavská, na které se nachází i předmětný pozemek, již nyní stojí obytný dům s 4 RNP a dotvoření ulice urbanisticky obdobným stavebním projektem se tedy jeví jako logické řešení této lokality, které by dotvořilo obdobný charakter celé ulice a přechod mezi 2 odlišnými strukturami obou lokalit.

Dle stávajícího návrhu MP a přiřazení pozemku do lokality 206/Starý Střížkov ale dochází k omezení či zcela vyloučení rozvoje této lokality dle výše uvedených principů výstavby.

Současně je nutné zdůraznit, že **pozemek je přístupný pouze z ulice Jitřavská**.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Námítka

**ID 3028814**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 642

Podatel | **FIORINI INTERNATIONAL Czech Republic, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZY43C

Identifikátor podání Portálu Pražana | j2vuf6dc

Lokalita | 776, 583

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka č.1 – 583 / Na Šancích – výšková regulace

---

**Vyjádření**

**Námítka** proti stanovenému rozmezí podlažnosti RNP 2 na pozemcích zapsaných na LV č.1185, p.č. 894/1, 894/5, 894/7, 894/8, 1859/4, 1859/22, 1859/23 vše v katastrálním území Vysočany (731285), ve vlastnictví společnosti FIORINI INTERNATIONAL Czech Republic, s.r.o.

Společnost FIORINI INTERNATIONAL Czech Republic, s.r.o. jako vlastník pozemků zapsaných na LV č.1185, p.č. 894/1, 894/5, 894/7, 894/8, 1859/4, 1859/22, 1859/23, vše v katastrálním území Vysočany (731285) požaduje změnu výškové regulace **RNP na hodnotu 8 (6-8 RNP)** v rozsahu stávajících vyznačených čtverců (3ks) a dále rozšíření výškové regulace o 3 čtverce jižně, které zasahují do našeho zájmového území. Pro tyto nově vymezené čtverce požadujeme též hodnotu **RNP 8 (6-8 RNP)**.

**Odůvodnění**

Navržená výšková regulace neodpovídá stávajícímu stavu zástavby a je v porovnání s pozemky v okolních lokalitách diskriminační. Na pozemku se již nyní nachází haly a 3NP kancelářského provozu o **výšce 15 m**, tedy máme za to, že klasifikace stabilizované výšky by měla být na minimální úrovni **6-8 RNP**. Je naším záměrem v budoucnu rozvíjet tuto lokalitu včetně doplňkových provozů a stávající navrhovaná **výška RNP 2 je zásadně omezujícím faktorem** pro další rozvoj a neodpovídá ani jiným stabilizovaným referenčním lokalitám s produkčním využitím. Současné provozy vyžadují vyšší světlou výšku, automatizované dopravní skladovací systémy umožňují řešit provoz efektivněji a vertikalizovat procesy při menším záboru plochy. Pro srovnání přikládáme výřez z lokalit „Malešické průmyslové oblasti“ a „Dopravních podniků Hostivař“, kde došlo v rámci minulé vlny připomínek k plošnému překlasifikování

z hodnoty 2 na hodnotu 4 s tím, že při hlavní komunikaci jsou plošně stanoveny modré čtverce s regulovanou výškou pro novou zástavbu **RNP 8**.

Máme za to, že námi navrhovaná hodnota RNP 8 je adekvátní této lokalitě, která je dopravně dobře napojená a svým rozvojem nevyvolává negativní vlivy na okolí (zastínění, hluk, prašnost atp.). Ze severu je lemována železničním kolejištěm, z jihu lesním porostem. Areál je navíc umístěn v krajinném zářezu kdy svah zeminy za objekty se rovná cca 3-4 RNP.

Část našeho zájmového území je v Metropolitním plánu bez čtverců výškové regulace a vznášíme obavu, aby to nemělo negativní dopad na využitelnost tohoto území, jelikož i tato část bez čtverců RNP je rozvojovou plochou pro naše aktivity, které jsou v souladu se záměrem Metropolitního plánu pro tuto lokalitu. Tvar pozemku odpovídá ploše pláň ukončené krajinným zářezem výšky cca 11 m kde navazuje výše posazený původní terén. Máme za to, že výškovou regulací by měla být pokryta celá plocha pozemku.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP

rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

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

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

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

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

Námítka

**ID 3029036**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 642

Podatel | **FIORINI INTERNATIONAL Czech Republic, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR014P7

Identifikátor podání Portálu Pražana | jzwdbvzv

Lokalita | 583

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Námítka č.3 – 583 / Na Šancích – zařazení lokality do kategorie „produkční plocha“

---

### Vyjádření

**Námítka nesouhlasná** proti zařazení lokality 583 / Na Šancích do kategorie „produkční plocha“.

Požadujeme doplnění prvku **“zastavitelná OBYTNÁ transformační plocha”** podle čl. 71 odst. 1 zařazenou nyní v kategorii “Zastavitelná produkční lokalita a plocha” podle čl. 62 v rámci stabilizované produkční lokality 583 / Na Šancích.

### Odůvodnění

Jako vlastník dotčených pozemků zapsaných na LV č. 1185, p.č. 894/1, 894/5, 894/7, 894/8, 1859/4, 1859/22, 1859/23 vše v katastrálním území Vysočany (731285), ve vlastnictví společnosti FIORINI INTERNATIONAL Czech Republic, s.r.o. uplatňujeme námítku podle zákona č. 183/2006 Sb., protože navržené regulativy Metropolitního plánu hl. m. Prahy (dále jen „MPP“) neodpovídají povinností vyplývajícím z právního rámce územního plánování, zejména principům udržitelného rozvoje území (§ 4 stavebního zákona), povinnosti chránit a rozvíjet charakter území (§ 41 stavebního zákona), povinnosti respektovat hodnoty území (§ 42 stavebního zákona), povinnosti věcné správnosti a proporcionality (§ 152 odst. 1 stavebního zákona) a povinnosti zohlednit veřejné zájmy (§ 3 odst. 1 stavebního zákona).

Návrh MPP lokalitu 583 / Na Šancích zařazuje mezi plochy s režimem, který omezuje či zcela vylučuje další rozvoj lokality.

**Na základě výše uvedeného navrhuje doplnění prvku “zastavitelná OBYTNÁ transformační plocha“, což umožní stavební rozvoj ve smyslu nové polyfunkční zástavby osazené**

**do atraktivní polohy v blízkosti parkových ploch Smetanky a Třešňovky.****Rozhodnutí o námítkce**

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava územní rezervy pro trať metra, tj. nikoliv změna způsobu využití na obytné.



Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

Námítka

**ID 3029444**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 642

Podatel | **FIORINI INTERNATIONAL Czech Republic, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZXXV6

Identifikátor podání Portálu Pražana | mwi38yfv

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Námítka č.2 – 583 / Na Šancích – přípustné využití lokality

---

### Vyjádření

**Námítka nesouhlasná** k textové části, Hlava III, Článek 62, "Zastavitelná produkční lokalita a plocha", odstavec (2), proti přípustnému využití lokality na pozemcích zapsaných na LV č. 1185, p.č. 894/1, 894/5, 894/7, 894/8, 1859/4, 1859/22, 1859/23 vše v katastrálním území Vysočany (731285), ve vlastnictví společnosti FIORINI INTERNATIONAL Czech Republic, s.r.o.

### Odůvodnění

Jako vlastník pozemků v předmětném území namítáme, že navržené funkční využití v produkčních plochách vylučuje zcela obytnou funkci, a to zřejmě i ve smyslu služebních bytů a ubytování, které v Územním plánu hl. m. Prahy podmíněčně povolitelné v rámci ploch VN jsou. Vyloučení podmíněčné přípustnosti ubytování je velkým zásahem do fungování areálů výroby a ohrožuje v některých případech samotný výrobní provoz. Při nerušící výrobě a dodržení všech hygienických limitů (hluk, prašnost apod.) by vlastník měl možnost na pozemku umístit i funkci krátkodobého ubytování pracovní síly i managementu. Jsou prokazatelné případové studie areálů například v Brně (areál Ponávky) a mnoho dalších, kde umístění malometrážního ubytování a administrativy vedlo k oživení ploch výroby a jejich začlenění do města bez ztráty výrobního potenciálu lokality. Možnost umisťování ubytování včetně například studentských kolejí při vývojovém centru nebo výrobě v rámci areálu produkce umožňuje intenzifikovat proces vzdělávání a může přispět k pestrosti využití území včetně pozitivních ekonomických dopadů. Ve vztahu k plochám produkce Metropolitní plán zdůrazňuje oplocení areálů a přísné oddělení funkce bydlení a výroby. Pod produkční lokalitou se ale skrývá široká paleta využití území od filmových ateliérů, minipivovarů, polygrafie a výroby 3D tiskáren po datová centra, výrobu mikročipů, družic, dále chemický průmysl a slévárny včetně zbrojní produkce na druhém pólu. Je obtížné určit pravidla pro

tak těžko uchopitelnou skupinu činností. Máme za to, že za splnění všech platných vyhlášek zajišťujících občanská práva máme mít možnost aktivně utvářet podobu produkční lokality na které provozujeme své podnikání.

Citace z platného Územního plánu Hl. m. Prahy:

**„Oddíl 4 Příloha č. 1 | REGULATIVY OBYTNÉ A SMÍŠENÉ PLOCHY, PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB, SPORTU A REKREACE A ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY“**

....

**„3a) VN – nerušící výroby a služeb**

*Hlavní využití: Plochy sloužící pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, které nesmějí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou.*

*Přípustné využití: Dvory pro údržbu pozemních komunikací, veterinární zařízení, zařízení záchranného bezpečnostního systému, archivy a depozitáře, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování, administrativní zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, sběrné dvory, manipulační plochy. Školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, zařízení pro výzkum (související s hlavním využitím). Parkovací a odstavné plochy, garáže, drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, technická infrastruktura.*

**Podmíněně přípustné využití:** Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím **lze umístit: ubytovací zařízení pro zaměstnance, služební byty.** Dále lze umístit: lakovny, klempírny, truhlárny, stavby pro zpracování plodin, sklady hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, kompostárny a zařízení k recyklaci odpadů, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m<sup>2</sup>, sportovní zařízení. Pro podmíněně přípustné využití platí, že využití nebude svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení v okolí a zhoršovat životní prostředí nad přijatelnou mírou.

**Nepřípustné využití:** Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.“

Citace z návrhu Metropolitního plánu ze dne 20.10.2025:

### **03/ Hlava III** **Využití území**

#### **Článek 62** **Zastavitelná produkční lokalita a plocha**

(1) *Hlavním využitím zastavitelné produkční lokality nebo plochy je průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Je vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.*

(2) *V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci. Dále je přípustné umisťovat doplňkové stavby a občanskou vybavenost dle čl. 143 odst. 1 písm. b) s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství, městské parky a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.*

(3) *V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující navržené využití lokality.*

### **04/ Hlava IV** **Nestavební bloky a otevřená krajina**

#### **Část osmá:** **Veřejná vybavenost**

#### **Článek 143** **Společná ustanovení veřejné vybavenosti**

(1) *Veřejná vybavenost se podle převažujícího způsobu využití a typologie budovy a jiných staveb rozlišuje na:*

.....

*b) občanskou vybavenost, zejména budovy, jiné stavby a pozemky sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva apod. [103] a dále stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,*

---

#### **Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedené úpravy, které byly předmětem projednání textové části včetně článku čl. 62, se netýkaly možnosti ubytování a služebních bytů, respektive jejich nepřipuštění v daných plochách a lokalitách dle požadovaného textu. Z výše uvedených důvodů lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že Požadavek podatele je umožněn navrženým zněním článku 62 odst. 3, a to i přesto, že požadavek není explicitně vyjádřen v článku 62 odstavce 2.

Článek 62 odst. 3 stanovuje, že: "V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující navržené využití lokality."

Pokud budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost nepovedou k závažnému omezení navrženému využití lokality, tak je možné je umístit.

Umožnění umisťování ubytovacích zařízení a služebních bytů navazuje na ÚP SÚ, který v produkčních plochách tyto funkce připouští v režimu podmíněně přípustného využití.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

**ID 3025307**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 644

Podatel | **RUDOLSKÁ HELENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGUVW

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3gc7sabv

Lokalita | 948

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka a nesouhlas

---

### Vyjádření

Nesouhlasím se zpracováním návrhu Metropolitního plánu v aktuální podobě a z důvodu chyb nalezených ve zpracování návrhu týkajícího se pozemků 1353/1 a 1352 Námítka podána také v roce 2018

### Odůvodnění

Zcela zásadně nesouhlasím s návrhem Metropolitního plánu týkajícího se mého pozemku 1353/1 viz.:

V bodech:

**1) Nesouhlasím s chybným začleněním pozemku č. 1353/1 do bonitní třídy č.1** nejvyšší stupeň ochrany v Metropolitním plánu s geologickými mapami Geologického ústavu. Viz. mapy.geology.cz, číslo mapového listu 1224, legenda ID:6 a legenda ID 543, geologický profil pozemku a jeho rozčlenění dle BPEJ.

Pozemek č. 1353/1 dle geologických map je svažité, orientovaný severně a jedná se o skálu přecházející do rozlámané břidlice a pískovce. V nivě potoka se jedná o pruh černozemě. Členěno cca 2/3 skalnatý a kamenitý podklad a cca 1/3 naplavená půda. Pozemek historicky a dle geologických map nikdy nebyl začleněn do I. kategorie.

Při zpracování MP došlo k závažné chybě v začlenění pozemku do BPEJ. Bylo zpracováno s neověřenými chybnými informacemi, které jsou v nesouladu s geologickými mapami a skutečností. Tím došlo k závažnému pochybení pořizovatele MP ÚZR MHMP a zpracovatele IPR Praha. Není v silách majitelů pozemků průběžně kontrolovat instituce a sledovanými osobami a sledovat s jakými daty pracují. Takové chyby bohužel snižují hodnověrnost a důvěryhodnost

zpracování MP. Dne 18.11.2025 chybu a nesoulad se skutečností uznal ředitel odboru půdních služeb. Žádám o nápravu a přepracování podkladového listu území v přípravě MP s odpovídajícím BPEJ.

### **Upozornění:**

Chybně uvedená bonitace a rozčlenění pozemku dle BPEJ dojde způsobem omezuje a znehodnocuje možnosti jeho využití.

### **2) Nesouhlasím se začleněním obou mých pozemků 1352 a 1353/1 do pásu zeleně na hranici Prahy.**

Pozemky MP začleněné do pásu zeleně jsou v této lokalitě 3:

1. 500/-/3086, 123/948/2638: v majetku akciové společnosti, neudržovaný zpustlý pozemek. Veřejně přístupný.
2. 500/-/3645: Bezejmenný potok, stoka, neudržovaný pozemek, cca od roku 2020 se 1x ročně vysekává cestička a náletové křoví, jinak se jedná o neudržovaný pozemek. Veřejně přístupný.

**3. 500/-/3085: NESOUHLASÍM se začleněním mého pozemku parcelního čísla 1353/1, který je v soukromém vlastnictví fyzické osoby, do tohoto pásu máme zeleně z důvodu, že zde s manželkou trvalé bydliště, pozemek je trvale obydlen, kompletně zasaťován (voda, elektřina a plyn, zavedená projektová dokumentace schválená na hranici pozemku a zavedena, zpracována dokumentace optické sítě na hranici pozemku zakázce na klíč od firmy PVK as), pozemek je historicky od roku 1949 oplocen, neprůchozí a nepřístupný veřejnosti.**

Žádný ze zmiňovaných pozemků 500/-/3086, 123/948/2638 a 500/-/3645 není využit formou, jako oblast **500/-/3085 pozemku č. 1353/1.**

### **Návrh:**

Souhlasím pouze s uvedením pásu zeleně oddělující Středočeský kraj a Prahu pozemkem 1352 a ochranou zónou vodních toků.

**3) Nesouhlasím se stávajícím návrhem ÚSES s velikostí plochy Lokální biokoridoru a začleněním pozemku do Biocentra, jak uvádí v návrhu MP:** Pozemek je stále začleněn do PS jako zahrada, ovocný sad, s dalším využitím pro rekreační účely. Od roku 1949 je jako sad, zahrada kompletně oplocen. Nikdy neplnil funkci biokoridoru. Pozemek 1353/1 nesplňuje ani podmínky pro přiznání statusu Biocentra. Biocentrum musí mít minimální plochu 3 ha. Tato podmínka není splněna ani v návaznosti na Středočeský kraj. Mimo



to, lokalita bude zasažena výstavbou pražského okruhu, který zasáhne i do návrhu Biocentra obce Přezletice a do návrhu plochy přírodní zeleně obce Podolanka. Požadavek na Biocentrum na mém pozemku je tedy s ohledem na normy nesplnitelný, tedy neopodstatněný.

Upozorňuji, že pozemky v pokračování dále kolem Ctěnického potoka, jsou také v soukromém vlastnictví, jsou neprůchozí z důvodu oplocení a jsou zahrnuty v zastavitelném území (!) Majitelé pozemků zde mají také trvalé bydliště jako my s manželkou. Není zde dodržen pás zeleně. Prosím o zdůvodnění, proč tyto pozemky nemusí plnit % zeleně a jsou v zastavitelném území a můj pozemek je přístupem MP omezován ve svém využití a je mi zasahováno do práva o jeho využití.

#### **V řešení:**

Oslovena autorizovaná firma pro zpracování dokumentace a posudku v záležitosti nesouhlasu s rozsahem Biokoridoru a nesouhlasem s Biotopem. Typ autorizace ÚSES, projektant územních systémů ekologické stability obor krajinářská architektura. Bude doloženo.

4) **Žádost o změnu zastavitelnosti pozemku 1353/1** je opakovaně urgována již 18 let. V roce 2008 byla podána na MHMP Žádost o změnu ÚP Městskou částí Praha Vinoř týkající se pozemku parcelní číslo 1353/1. Jedná se o zastavitelnost 1.000 m<sup>2</sup> plochou domů na ploše PS (skála, rozlámané břidlice, pískovce). Podání bylo učiněno v řádném termínu před začátkem sestavování Metropolitního plánu Prahy. Evidováno pod spisovou značkou **Z-2696/08**.

Na žádost MHMP byly následně doplněny požadované údaje. Viz. příloha. Prosím o revizi a vysvětlení, proč nebyl tento návrh projednáván, přestože si MHMP vyžadoval další podklady týkající se pozemku.

Dle informací zastupitelstva Prahy Vinoř byla Žádost, cituji z jejich korespondence: „zaříznuta v roce 2012“...

Po dohledání se domnívám, že oním „zaříznutím“ je míněn dokument ze dne 22.5.2012 označený Z-975 a Usnesení ze dne 7.6.2012, kdy již však má Žádost ležela 4 roky na MHMP bez odezvy. Toto Usnesení však nabádá k písemnému kontaktu občanů ve vztahu k vyjadřování se k ÚP a dotazům. K čemuž v mém případě nedošlo.

Prosím tedy, aby na **základě zmiňovaných skutečností byla žádost o změnu ÚP ohledně 1.000 m<sup>2</sup>, konkrétně části pozemku PS, respektována jako dosud nevyřízená. Žádáme o její začlenění do aktualizací MP a projednání ve vztahu i k novým upřesněným skutečnostem** a žádáme, aby bylo dále pokračováno

v řízení z roku 2008. Z mého pohledu se jedná v tomto případě o nečinnost a úmyslné založení žádosti ad acta a tím zneužití úřední moci.

Pozemek je ve vlastnictví rodiny od roku 1949. Bývalý režim 40 let vyhrožoval jeho znárodněním a tuto výhrůžku realizovali alespoň uzamčením do PS v roce 1966, kdy pozemek patřil pod Středočeský kraj. Po 77 letech, v době dynamického rozvoje okolních oblastí a připojení Víně k Praze, pokračuje uzamčení našeho pozemku přijímáním takových opatření, která nám brání pozemek užívat v plném rozsahu i přesto, že zde máme s manželkou trvalé bydliště.

Nesouhlasím se záměry a snahou MHMP dělat z větších soukromých pozemků svým rozhodnutím veřejně přístupné plochy. Opakuji, jedná se o soukromé vlastnictví a trvám na neomezování práva k jeho využití k trvalému bydlení a na jeho užívání k soukromým účelům v lokalitě, která je všech stran zastavěna a dále se lokalita bude zastavovat developerskými projekty.

#### Navrhuji:

Přední část pozemku 1353/1 k využití pro vybudování zázemí pro sportovně rekreační aktivity, případně pro dětskou lesní/zahradní školku, či využití pro příměstské tábory. Na ploše PS umožnit požadovanou zástavbu 1.000m<sup>2</sup>, schválenou Městskou částí pro Prahu Víně již před 18 lety.

**5) Nesouhlasím se statutem „Les na nelesním pozemku“ (popis námítky ze společného jednání v roce 2018).** Tento návrh byl v řádném termínu rozporován a byla podána námítka v řádném termínu v roce 2018. Po opakovaných urgencích však nebyla respektována a pozemek dále nese v MP označení les na nelesním pozemku, lokální biokoridor. Nacházel se zde Ovocný sad, založený v roce 1949, o počtu cca 2.000 ovocných stromů, který je průběžně z důvodu stárky ovocných stromů likvidován spolu s rizikovými stromy a náletovými dřevinami. (Na základě vydaného platného povolení odborem Životního prostředí Prahy 9

#### Vyřešeno:

Na základě námi popsané kontroly na IPRu, nám byl poskytnut výpis s GEO reportu, kde je jasně uvedeno, že se zde les nikdy nenacházel a nenachází!

#### **Závěrem:**

Záležitosti uvedené v bodech 1 - 5 vnímám jako omezování možnosti nakládání se soukromým majetkem a jako diskriminační libovůli vzhledem k rozvoji HLMP a plánované developerské činnosti.

Nesouhlasím s chybným a zavádějícím způsobem použití informací a se zkreslováním reality. Např. Konkrétně městská část Praha Vinoř disponuje jednou s největších zelených ploch v rámci Prahy. Není tedy adekvátní v této lokalitě zamykat soukromé pozemky.

Jsem ochoten vstříc Metropolitnímu plánu - dopravnímu odboru - vyřešením obslužné situace chodců v lokalitě ulice Rosická odprodejem části pozemku, ale stále narážím na neochotu jasně, konstruktivně a férově jednat s dotčenými orgány na základě plánovací smlouvy.

Místo Plánovací smlouvy, kterou jsem očekával, pokud jde o pěší obsluhu mezi Prahou Vinořem a Přezleticemi, čelím tlakům doporučeních orgánů za aktuální protiprávní stav věcí ve věci mostu přes Ctěnický potok v ulici Rosická, kdy nám bylo neoprávněně zabráněno pozemek. S manželkou jsme byli veřejně dehonestováni, uráženi a trvale je proti nám poštívána veřejnost, místo toho, aby s námi byla vedena diskuse přepočtem stavby (nikoliv opravy, jak je tvrzeno) a následně v průběhu stavby. Došlo k poškozování majetku ze strany veřejnosti i TSK, bylo nám vyhrožováno pomstou ze strany TSK, že že ještě uvidíme co udělají. Nabízí se jednoznačná odpověď.

**Za uplynulé téměř tři roky, tedy před započítáním staveb mostu až k dnešnímu dni, nebyl jsem nikdy kontaktován s žádnou nabídkou řešení.** Nadřízeným orgánům jsou v této záležitosti podsouvány úmyslně lživé informace. Svá tvrzení mohu doložit písemnými dokumenty, jednoznačnou emailovou komunikací a osobními zprávami.

Pokud by měl MHMP zájem řešit tuto dopravní záležitost "černá stavba most Rosická", jehož odbourání je nesmyslné, navrhuji jednání mezi právními zástupci obou stran, tedy MHMP a mnou. Aktuálně očekávám uvedení příslibeného termínu schůzky s odpovědnými zaměstnanci MHMP, kterou příslibilo zprostředkovatel zastupitelstva městské části Praha Vinoř.

V záležitosti chodníku podél ulice Rosická souhlasím s ústní nabídkou učiněnou místostarostou obce Přezletice ve výši 10.000,- Kč/m2 za potřebný zábor. Tedy cenou, která byla projednána na společném zasedání v březnu 2023 za účasti zastupitelů Prahy Vinoř, Přezletice, TSK a dalších, avšak nabídka nebyla dodržena a vlastníkům pozemků se zastupitelstvo Přezletic vysmálo do očí. V následujících dnech nám byl bez varování proveden zábor pozemku stavbou nového mostu s tím, že zúčastněné státní složky veřejně prohlásily „my to protlačíme“. Z logiky věci na tento přístup odmítám reflektovat a pokračování stavby mostu podmiňuji vyřešením mé osmnáctileté žádosti o stavitelnost 1.000 m2 pro bydlení. Výše nabízím řešení k oboustranné spokojenosti.

## Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Třídu stupně ochrany zemědělského půdního fondu nestanovuje MPP, ale je již daná systémem Bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ), který je spravován Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy, v.v.i. V této náležitosti tedy MPP nemůže vyhovět a změnit, nebo překlasifikovat třídu BPEJ, jelikož je přebírá jako podklad do svého návrhu. Lokální biocentrum „Nohavice“, nebude zrušeno. Tento biokoridor navazuje na okolní biokoridory a biocentra které jsou vymezeny za hranicí hlavního města Prahy. Zrušením tohoto biocentra by došlo k narušení migračních a přírodních procesů v této oblasti. Původní vymezení biocentra bylo rozšířeno, protože nesplňovalo minimální parametry 3 ha pro tento druh biocenter dle plánu místního ÚSES. Zároveň je toto biocentrum vymezeno v prostoru k upřesnění a může být zpřesněno dále dle čl. 116. Řešení ÚSES v MPP vychází z Plánu ÚSES hl. m. Prahy, poskytnutého v roce 2021 orgánem ochrany přírody jako oficiální oborový podklad pro územní plánování. Metodika MŽP pro vymezování územního systému ekologické stability stanovuje, Plány místního systému ekologické stability jako podklad pro vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci, a tedy v územních plánech. Tento podklad do svého návrhu MPP převzal a v některých případech upravil. V dosavadním ÚP SÚ je vedena tato plocha jako PS – sady, zahrady a vinice a jako ZMK – zeleň městská a krajinná. Žádosti o zařazení pozemku do zastavitelného území nebude vyhověno, MPP je tímto v souladu s dosavadním ÚP SÚ, který tyto pozemky také nevymezuje jako zastavitelné. Nedochozí k narušení legitimního očekávání ani k zásahu do vlastnických práv v podobě znehodnocení pozemků. Daná plocha se zároveň nachází v otevřené krajině. Regulace otevřené krajiny vychází z § 18 stavebního zákona a základním účelem nezastavitelné rekreační lokality jsou zachování přírodního a krajinného charakteru území, podpora rekreačního využití a zajištění ekologických funkcí krajiny. Využití nezastavěného území není možné nad rámec § 18 rozšiřovat a musí tedy v souladu s legislativou dojít ke zpřísnění regulace využití. Dále se dané parcely nacházejí v nezastavitelné rekreační lokalitě ve které se dle čl. 65 dají provádět změny v území nestavební povahy a dále umisťovat budovy a jiné stavby pro zemědělství, lesnictví apod. Plocha les na nelesních pozemcích nebude změněna. Lesem na nelesních pozemcích jsou plochy lesních dřevin, které vytvářejí lesní prostředí, avšak z hlediska evidence v katastru nemovitostí k datu 28. 2. 2023 nejsou součástí lesních pozemků. Vliv zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů, na tyto plochy a způsob hospodaření v nich je minimální. Uvedená zmínka o mostu přes Ctěnický potok v ulici Rosická je MPP v souladu ve svém návrhu s reálným stavem v území

a KN. Na zmíněných plochách je dle katastru nemovitostí vymezená ostatní plocha a způsob využití jako silnice.

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

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

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadměstního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021). Vzhledem k tomu, že vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci (a jeho následná realizace) může představovat poměrně vážné omezení vlastnického práva, je při jeho vymezování vždy obezřetně posuzován konflikt soukromého vlastnictví a veřejného zájmu. Konkrétní požadavky na korekci vymezené hranice ÚSES, doručené pořizovateli v rámci veřejného projednání návrhu MPP, byly vždy v souladu s výše uvedeným pečlivě prověřeny. Vymezení ÚSES je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dále podrobněji viz příloha P.188 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně

doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025308**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 645

Podatel | **KOŠTA FRANTIŠEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOM22

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3gsggc2r

Lokalita | 934, 975

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Vyjmutí pozemku p.č. 361/50 k.ú. Cholupice z prvku ÚSES.

**Vyjádření**

Žádáme o vyjmutí pozemku p.č. 361/50 k.ú. Cholupice z prvku ÚSES, který je navržen v " prostoru k upřesnění".

**Odůvodnění**

Žádáme o vhodnější trasování prvku ÚSES, tak aby nebyl zasažen pozemek p.č. 361/50 k.ú. Cholupice jehož jsme majitelé. Zařazení pozemku do prvku ÚSES způsobí kolizi se zamýšleným využitím pozemku a to soukromé zemědělské činnosti, kdy dle územního plánu jsou přípustné stavby pro zemědělskou činnost, což v plochách prvků ÚSES nelze a to ani pro zemědělskou činnost. Zřízení prvků ÚSES též znemožňuje nebo podstatně ztěžuje případnou jakoukoliv změnu využití pozemku.. Vymezení prvku ÚSES na pozemku se přímo dotýká našeho vlastnického práva, jelikož omezuje výkon vlastnického práva a budoucí využití tohoto pozemku.

V případě nevyhovění naší námítky , žádáme o vhodnou směnu směnu pozemku za jiný vhodný.

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

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



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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava textové části vztahující se k ÚSES, tj. nikoliv úprava vymezení samotného ÚSES, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že některá biocentra a biokoridory jsou v Metropolitním plánu vymezeny ve větším územním rozsahu oproti stanoveným minimálním prostorovým parametrům a jsou určena k následnému zpřesnění. Tento koncepční přístup reflektuje potřebu zachovat dostatečnou míru flexibility při navrhování a realizaci ÚSES v měnících se územních podmínkách. Flexibilita vymezení je důležitá zejména tam, kde je nutné koordinovat prostorové zpřesnění hranic ÚSES s existující nebo plánovanou technickou a dopravní infrastrukturou či navrhovanou strukturou. Zpřesnění ÚSES je možné v podrobnějších dokumentacích a podkladech, zejména v ÚPČP, regulačním plánu, územní studii, komplexní pozemkové úpravě nebo jednoduché

pozemkové úpravě obsahující plán společných zařízení, aktualizovaném Plánu ÚSES apod.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městske přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021). Vzhledem k tomu, že vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci (a jeho následná realizace) může představovat poměrně vážné omezení vlastnického práva, je při jeho vymezování vždy obezřetně posuzován konflikt soukromého vlastnictví a veřejného zájmu. Konkrétní požadavky na korekci vymezené hranice ÚSES, doručené pořizovateli v rámci veřejného projednání návrhu MPP, byly vždy v souladu s výše uvedeným pečlivě prověřeny. Vymezení ÚSES je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dále podrobněji viz příloha P.188 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025309**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 646

Podatel | **PÍSEK JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHPY3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3hnbu8cc

Lokalita | 026, 194

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | VÝŠKOVÁ REGULACE

---

### Vyjádření

**Požadujeme na pozemcích p.č. 2641/1-6 a 2637/1-2 v k.ú. Libeň upravit rozmezí podlažnosti z navržené hodnoty 4 na 6 RNP.**

### Odůvodnění

**Pozemky p.č. 2641/1-6 a 2637/1-2 v k.ú. Libeň jsou podle návrhu Metropolitního plánu 2025 (dále jen „MPP 2025“) dotčeny rozmezím podlažnosti 4 (2 až 4 RNP), ale podle níže uvedeného logického principu, který především vychází z morfologie území (kopec Labuťka), orientace vůči světovým stranám (severní svah) a okolní zástavby (včetně chystané-povolený BD o 6.NP) dává mnohem větší smysl a opodstatnění hodnotu RNP změnit na 6 (4 až 6 RNP).**

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Předmětné pozemky se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území. Výšková regulace byla ve veřejném projednání upravena částečně na základě námítky. Navržené RNP odpovídá

skutečnému stavu zástavby. Rozmezí podlažnosti 4 znamená 2–4 RNP, což odpovídá reálnému stavu a MPP umožňuje také ustoupené podlaží. V dosavadním ÚP SÚ na pozemku převažuje plocha PS (sady, zahrady a vinice), částečně SV (smíšené). V rámci veřejného projednání byla regulace výšek zvýšena z 3 na 4 RNP.

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

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

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

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

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

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

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

pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

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

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

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

Námítka

**ID 3028928**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 647

Podatel | **ŠILHOVÁ DANIELA**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00WVA

Identifikátor podání Portálu Pražana | jbi3druj

Lokalita | 935

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka 12/2025/b

---

### Vyjádření

Namítající osoby jsou vlastníky pozemků dotčených návrhem Metropolitního plánu - výlučný vlastník pozemku parc. č. 2357/16, výlučný vlastník pozemku parc. č. 2357/15 a výlučný vlastník pozemku parc. č. 2357/52, vše v katastrálním území Kunratice, obec Praha.

Všechny namítající osoby podávají ve stanovené lhůtě do návrhu Metropolitního plánu námítky v tom smyslu, že nesouhlasí s vymezením zeleně a regionálního biokoridoru 500/-/2575 na celé výměře výše uvedených pozemků a žádají o vymezení části těchto pozemků pro využití jako rozvojové obytné plochy pro rodinné domy dle přiloženého zákresu.

### Odůvodnění

K této námítce je vedou ty důvody, že předmětné pozemky přiléhají k zastavitelnému obytnému území částečně již zastavěnému izolovanými rodinnými domy (OB-C). Jednalo by se tedy o rozšíření tohoto území o jednu řadu rodinných domů, s upraveným vymezením pozemků pro výstavbu 3 rodinných domů s jednou bytovou jednotkou (tj. cca 12 nových obyvatel), přičemž další rozšíření již není možné z důvodu existence vodního toku a k němu přilehlé zeleně. Nárůst obyvatel Kunratic o cca 12 občanů by neznamenal žádný významný nárok na rozšíření veřejné vybavenosti.

V návrhu Metropolitního plánu je podél uvedeného vodního toku plánovaný biokoridor 500/-/2575. Vlastníci všech výše uvedených pozemků proto současně nabízejí bezúplatné převedení pozemků zbývajících po oddělení parcel pro rodinné domy o celkové výměře 910 m<sup>2</sup> na hl. m. Prahu, aby se tento biokoridor mohl realizovat. Po

celou dobu existence stávajícího Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (tj. od r. 2000) je v ÚPn zakreslena celá řada biokoridorů a biocenter, ale vzhledem k tomu, že jsou umístěny převážně na soukromých pozemcích, nebyl ani jeden z nich zřízen. Navrhovaným řešením by vznikl biokoridor o délce cca 120 m, šířce cca 8 m a výměře 910 m<sup>2</sup>. Biokoridor by navazoval na navrhovaný koridor na pozemcích p.č. 2364/2, 2364/77 a 2364/1, jejichž majitelé nabízejí za podobných podmínek využití části uvedených pozemků ke zřízení biokoridoru.

Za tímto účelem jsou majitelé pozemků ochotni podepsat s hl. m. Prahou plánovací smlouvu dle Metodiky HMP. V případě zapracování připomínky do Metropolitního plánu by nevznikly žádné požadavky na investice financované z veřejných prostředků, protože navrhované nově vymezené pozemky pro výstavbu RD jsou přímo napojeny na obecní komunikaci a veškerou technickou infrastrukturu by hradili stavebníci rodinných domů.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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



1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

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

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

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

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

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3031158**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 647

Podatel | **ŠILHOVÁ DANIELA**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02FJJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | vr23rk4q

Lokalita | 935

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Finální námítky 12/2025

**Vyjádření**

Namítající osoby jsou vlastníky pozemků dotčených návrhem Metropolitního plánu - výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2357/16, výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2357/15 a výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 2357/52, vše v katastrálním území Kunratice, obec Praha.

Všechny namítající osoby podávají ve stanovené lhůtě do návrhu Metropolitního plánu námítky v tom smyslu, že nesouhlasí s vymezením zeleně a regionálního biokoridoru 500/-/2575 na celé výměře výše uvedených pozemků a žádají o vymezení části těchto pozemků pro využití jako rozvojové obytné plochy pro rodinné domy dle přiloženého zákresu.

**Odůvodnění**

K této námitce je vedou ty důvody, že předmětné pozemky přiléhají k zastavitelnému obytnému území částečně již zastavěnému izolovanými rodinnými domy (OB-C). Jednalo by se tedy o rozšíření tohoto území o jednu řadu rodinných domů, s upraveným vymezením pozemků pro výstavbu 3 rodinných domů s jednou bytovou jednotkou (tj. cca 12 nových obyvatel), přičemž další rozšíření již není možné z důvodu existence vodního toku a k němu přilehlé zeleně. Nárůst obyvatel Kunratic o cca 12 občanů by neznamenal žádný významný nárok na rozšíření veřejné vybavenosti.

V návrhu Metropolitního plánu je podél uvedeného vodního toku plánovaný biokoridor 500/-/2575. Vlastníci všech výše uvedených pozemků proto současně nabízejí bezúplatné převedení pozemků zbývajících po oddělení parcel pro rodinné domy o celkové výměře 910 m<sup>2</sup> na hl. m. Prahu, aby se tento biokoridor mohl realizovat. Po

celou dobu existence stávajícího Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (tj. od r. 2000) je v ÚPn zakreslena celá řada biokoridorů a biocenter, ale vzhledem k tomu, že jsou umístěny převážně na soukromých pozemcích, nebyl ani jeden z nich zřízen. Navrhovaným řešením by vznikl biokoridor o délce cca 120 m, šířce cca 8 m a výměře 910 m<sup>2</sup>. Biokoridor by navazoval na navrhovaný koridor na pozemcích p.č. 2364/2, 2364/77 a 2364/1, jejichž majitelé nabízejí za podobných podmínek využití části uvedených pozemků ke zřízení biokoridoru.

Za tímto účelem jsou majitelé pozemků ochotni podepsat s hl. m. Prahou plánovací smlouvu dle Metodiky HMP. V případě zapracování připomínky do Metropolitního plánu by nevznikly žádné požadavky na investice financované z veřejných prostředků, protože navrhované nově vymezené pozemky pro výstavbu RD jsou přímo napojeny na obecní komunikaci a veškerou technickou infrastrukturu by hradili stavebníci rodinných domů.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

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

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

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

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

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025311**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 648

Podatel | **ADVANTAGE Factory CARS a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ0KN

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3hrbcwf4

Lokalita | 025

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Doplnění hladin věž - Námítka, resp. připomínka k návrhu nového Územního plánu hl.m. Prahy (Metropolitní plán) lokalita Praha 9 Vysočany – ul. Freyova

**Vyjádření**

Doplnění hladin věží tak, že v Metropolitním plánu navrhovaná výšková hladina 8 bude doplněna o námi navrhovanou hladinu věží 21 a navrhovaná výšková hladina 3 bude doplněna o námi navrhovanou hladinu věží 15.

Zároveň také žádáme i o změnu z lokality stabilizované obytné na transformační obytnou plochu, a to z důvodu prostorové návaznosti na okolní – plánovanou i již existující přilehlou zástavbu. To vše ve vztahu k pozemkům :

**Identifikační údaje pozemku (ů):** 415/6, 415/12, 415/15, 415/16, 415,18, 415/35, 415/38, 415/47, 417/15, 425/1, 428/2, 1925/27, 2145/4, 2145/5, zapsány na LV č. 826 pro katastrální území Vysočany

**Odůvodnění**

Dle našeho názoru tento návrh neakceptuje význam dané lokality, nacházející se v bezprostřední blízkosti lokálního centra v blízkosti Radnice Prahy 9. Naše námítka, resp. připomínka vychází z principu návrhu Metropolitního plánu, kdy výšková hladina kulminuje od toku Rokytky směrem k ulicím Sokolovská a Kolbenova a navazuje tak na předpokládanou výškovou hladinu situovanou do rozvojového území jižně od Rokytky, která předpokládá umístění hladiny věží s výškovou regulací 27 respektive 21 nadzemních podlaží - viz. článek 100 Metropolitního plánu.

Námi navrhovaný stavební záměr pak přímo navazuje na objekt rezidence Eliška, který svou výškovou hladinou 27 nadzemních podlaží tvoří určitou dominantu v daném místě, a které pak námi navrhovaný objekt vytváří určitou protiváhu a spolu s ní pak působí jako vstupní brána k výše zmíněnému lokálnímu centru. Proto navrhujeme v daném místě vytvoření takového protiváhy, která pak podpoří význam celé lokality a přispěje tak svým urbanistickým a architektonickým výrazem k zvýšení atraktivity v daném místě což zásadním způsobem může podtrhnout význam městské části Praha 9 a zdůraznit její atraktivitu v rámci Prahy. To vše pak s důrazem na předložené architektonické ztvárnění záměru navrhovaného ze dvou věží s důrazem na zapojení zeleně do architektury objektu podtrhne význam místa. Naše výše zmíněná námítka, resp. připomínka je tedy zcela logický a máme za to že oprávněný požadavek o navýšení podlažnosti v této lokalitě.

Tento požadavek je i podpořen jednou z hlavních zásad PSP a to *Hospodárného využívání území se zachováním kvality prostředí, kdy „vize kompaktního města krátkých vzdáleností s nízkými nároky na dopravu a technickou infrastrukturu je obecně uznávaným přístupem k plánování měst ve vyspělých zemích již od osmdesátých let minulého století, pro jejíž uplatnění je třeba přehodnotit přístup a využívání území tak, aby se předcházelo jeho plýtvání spojenému se zábořem volné krajiny a poškozováním ekosystémů*

S přihlédnutím k výše uvedenému lze konstatovat, že přijmutím limitů daných v současném návrhu Metropolitního plánu v této lokalitě by tedy došlo i k značnému nejen kompozičnímu, ale i ekonomickému omezení, spíše znemožnění námi připravovaného stavebního záměru.

Jako průkaz námi předložené námítky je přiložena architektonická studie námi zamýšleného záměru a dálková panoramata, kdy kompozice objektu vychází z dvoupodlažní podnože, která integruje autosalon. Nad ní jsou umístěny dvě obytné věže – vyšší s 21 nadzemními podlažími a nižší s 15 podlažími. Hmotové řešení reaguje na výškové dominanty v bezprostředním i širším okolí – rezidence Eliška, budova Aficity 1 a současně doplňuje výškové dominanty navrhované Metropolitním plánem, který předurčuje výškovou hladinu v daném místě. Tím dotváří měřítko a charakter okolní zástavby a současně vytváří výrazný, avšak harmonický prvek v městském prostoru.

Z výše uvedeného se nám tedy jeví navrhované zatřídění této lokality do výškové hladiny – **regulace 8 respektive 3** jako nekoncepční, nedůvodně omezující, a proto žádáme o doplnění Hladiny věží.



## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace 8 a 3 RNP je urbanisticky vhodným přechodem mezi intenzivnější zástavbou centra čtvrti Vysočany, Lidovým domem a zelenou osou Rokytky. Není vhodné příliš omezovat výšky zástavby u významné městské ulice, jako je Freyova, zároveň zde kontextuálně není vhodné umístit příliš vysokou zástavbu. Dále je dodržena právní kontinuita s ÚP SÚ HMP. Veřejný zájem na zařazení do stabilizované plochy a nižší hladinu RNP potvrzují také požadavky MČ P9 v rámci uplatněných připomínek k MPP.

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

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

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

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

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

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: [vysocany.praha.eu](https://vysocany.praha.eu)

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných

prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propasal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Námítka

**ID 3036263**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 648

Podatel | **ADVANTAGE Factory CARS a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR0JSFF

Lokalita | 025

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

---

**Vyjádření**

S dosud navrhovaným výškovým omezením tedy nemůžeme souhlasit a dovolujeme si požádat, aby u našich shora specifikovaných pozemků byla doplněna hladina věží tak, že v Metropolitním plánu navrhovaná výšková hladina 8 bude doplněna o námi navrhovanou hladinu věží 21 a navrhovaná výšková hladina 3 bude doplněna o námi navrhovanou hladinu věží 15.

Zároveň také žádáme i o změnu z lokality stabilizované obytné na transformační obytnou plochu, a to z důvodu prostorové návaznosti na okolní - plánovanou i již existující přilehlou zástavbu.

**Identifikační údaje pozemku (ů):** 415/6, 415/12, 415/15, 415/16, 415/18, 415/35, 415/38, 415/47, 417/15, 425/1, 428/2, 1925/27, 2145/4, 2145/5, zapsány na LV č. 826 pro katastrální území Vysočany

**Odůvodnění**

Jako vlastník výše uvedených pozemků nesouhlasíme s návrhem plánu a s jeho parametry, respektive s limity danými Metropolitním plánem. V Metropolitním plánu jsou shora specifikované pozemky v našem vlastnictví zařazeny do zastavitelné stabilizované plochy se stanovenou výškovou hladinou - regulací 8 respektive 3 nadzemní podlaží. K tomuto zařazení máme zásadní připomínku, neboť dle našeho názoru tento návrh neakceptuje význam dané lokality, nacházející se v bezprostřední blízkosti lokálního centra v blízkosti Radnice Prahy 9. Naše námítka, resp. připomínka vychází z principu návrhu Metropolitního plánu, kdy výšková hladina kulminuje od toku Rokytky směrem k ulicím Sokolovská a Kolbenova a navazuje tak na předpokládanou výškovou hladinu situovanou do rozvojového území jižně od Rokytky, která předpokládá umístění hladiny věží s výškovou regulací 27 respektive 21 nadzemních podlaží - viz. článek 100 Metropolitního plánu.

Námi navrhovaný stavební záměr pak přímo navazuje na objekt rezidence Eliška, který svou výškovou hladinou 27 nadzemních podlaží tvoří určitou dominantu v daném místě, a které pak námi navrhovaný objekt vytváří určitou protiváhu a spolu s ní pak působí jako vstupní brána k výše zmíněnému lokálnímu centru. Proto navrhujeme v daném místě vytvoření takovéto protiváhy, která pak podpoří význam celé lokality a přispěje tak svým urbanistickým a architektonickým výrazem k zvýšení atraktivity v daném místě což zásadním způsobem může podtrhnout význam městské části Praha 9 a zdůraznit její atraktivitu v rámci Prahy. To vše pak s důrazem na předložené architektonické ztvárnění záměru navrhovaného ze dvou věží s důrazem na zapojení zeleně do architektury objektu podtrhne význam místa. Naše výše zmíněná námítka, resp. připomínka je tedy zcela logický a, máme zato že oprávněný požadavek o navýšení podlažnosti v této lokalitě.

Tento požadavek je i podpořen jednou z hlavních zásad PSP a to Hospodárného využívání území se zachováním kvality prostředí, kdy, vize kompaktního města krátkých vzdáleností s nízkými nároky na dopravu a technickou infrastrukturu je obecně uznávaným přístupem k plánování měst ve vyspělých zemích již od osmdesátých let minulého století, pro jejíž uplatnění je třeba přehodnotit přístup a využívání území tak, aby se předcházelo jeho plýtvání spojenému se zábořem volné krajiny a poškozováním ekosystémů

S přihlédnutím k výše uvedenému lze konstatovat, že přijmutím limitů daných v současném návrhu Metropolitního plánu v této lokalitě by tedy došlo i k značnému nejen kompozičnímu, ale i ekonomickému omezení, spíše znemožnění námi připravovaného stavebního záměru.

Jako průkaz námi předložené námítky je přiložena architektonická studie námi zamýšleného záměru a dálková panoramata, kdy kompozice objektu vychází z dvoupodlažní podnože, která integruje autosalon. Nad ní jsou umístěny dvě obytné věže - vyšší s 21 nadzemními podlažími a nižší s 15 podlažími. Hmotové řešení reaguje na výškové dominanty v bezprostředním i širším okolí - rezidence Eliška, budova Aficity1 a současně doplňuje výškové dominanty navrhované Metropolitním plánem, který předurčuje výškovou hladinu v daném místě. Tím dotváří měřítko a charakter okolní zástavby a současně vytváří výrazný, avšak harmonický prvek v městském prostoru.

Z výše uvedeného se nám tedy jeví navrhované zatřídění této lokality do výškové hladiny- regulace 8 respektive 3 jako nekoncepční, nedůvodně omezující, a proto žádáme o doplnění Hladiny věží.

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace 8 a 3 RNP je urbanisticky vhodným přechodem mezi intenzivnější zástavbou centra čtvrti Vysočany, Lidovým domem a zelenou osou Rokytky. Není vhodné příliš omezovat výšky zástavby u významné městské ulice, jako je Freyova, zároveň zde kontextuálně není vhodné umístit příliš vysokou zástavbu. Dále je dodržena právní kontinuita s ÚP SÚ HMP. Veřejný zájem na zařazení do stabilizované plochy a nižší hladinu RNP potvrzují také požadavky MČ P9 v rámci uplatněných připomínek k MPP.

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

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

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

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

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

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: [vysocany.praha.eu](https://vysocany.praha.eu)

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných

prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propasal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.



Námítka

**ID 3025313**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 650

Podatel | **SOUKUP JIŘÍ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6S7

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3j3irabn

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nad Trojou Bartková

---

**Vyjádření**

**Námítka ke grafické části (výkresům):** V souladu s ust. § 52 odst. 3 stavebního zákona uplatňuji tímto námítku proti návrhu územního plánu Prahy (Metropolitní plán), který byl vystaven k veřejnému nahlédnutí.

**Odůvodnění**

1) K charakteru lokality, záměru Vlastníka a změnám navrženým Metropolitním plánem

Požadujeme úpravu pozemků v k.ú. Troja: parc.č. 1815/1, 815/2 z Lokality 894 / Nad Trojou

a jejich vymezení jako transformační zastavitelnou rozvojovou plochu s rekreačním využitím dle čl. 64 textové části návrhu Metropolitního plánu (dále jen „MPP“).

Udělení povolení pro novou výsadbu révy na zmíněných pozemcích bylo uděleno Ústřední kontrolní a zkušební ústav zemědělský (dále jen „ÚKZÚZ“) dne 12.03.2024 podle čl. 62 odst. 2 Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU).

Požadované řešení navazuje na již vydané stavební povolení na povolení změny využití pozemků jako vinice č.j. MCP8 437869/2024. a stavební povolení na zemědělské objekty č.j. MCP8 414019/2025 a

a předchozí námítku Městské části Praha 8 k Aktualizaci ZÚR HMP - k rozsahu hranice krajinného rozhraní v severní a severovýchodní části intravilánu podanou pod č. j. P19 8000/2021 dne 22.11.2021.

Požadavek je v souladu s předchozími připomínky MČ Praha 8 k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) ze dne 28.06.2018 a Aktualizaci ZÚR HMP.

## 2) Stavební bloky Grafické regulativy stavebních bloků

a) Požadujeme označit pozemky v k.ú. Troja: parc.č. 1815/1, 815/2 ve výkrese č. S02 jako plochu Samoty dle čl. 91, podobně jako je tomu na sousedním pozemku 806/1. Jedná o hospodářské pozemky, které původně sloužili k zemědělským účelům. Původní stavby jsou evidovány již na mapách stabilního katastru z 30. let.

b) U tohoto požadavku jsme v souladu s předchozí námitkou Městské části Praha 8 k Aktualizaci ZÚR HMP - k rozsahu hranice krajinného rozhraní v části Troja / Kobylisy. Obecně jsme názoru, že tyto prvky je vhodné umísťovat tam, kde již existuje odpovídající skutečný stav. Pokud k realizaci vhodné zeleně v území, kde bude nezbytná dohoda s vlastníky, se jeví jako výhodné umístit tyto prvky (ÚSES apod.)

## 3) **Využití území dle MPP**

a) **300 / Využití území dle MPP je „nepřípustné je umísťovat jakékoliv stavby, zařízení a jiná opatření, pokud toto případné umístění bude mít významný negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality (EVL) soustavy Natura 2000. Toto omezení platí za podmínek:**

**- posouzení podle § 45i odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, prokáže negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost EVL soustavy Natura 2000 - případné využití postupu dle § 45i odst. 4 a 5 neskončí schválením umístění stavby, zařízení či jiného opatření“**

Dle těchto limitů je prakticky nemožné v území umístit jakoukoliv i zemědělskou stavbu či zařízení sloužící k hospodaření na zmíněných pozemcích. Lokalita je poměrně vzdálená EVL Havránka a Salabka a nespadá p59mo do oblasti NVP ( PP) v soustavě Natura 2000.

Navrhovaná regulace Metropolitním plánem spočívající ve vymezení plochy a omezení zastavitelnosti Pozemků tak, že oproti současnému stavu nebude možná realizace Záměru, však tyto základní zásady územního plánování nenaplnuje. Metropolitní plán je nepřekoumatelný a nezákonný.

V MPP dochází k plošnému rozšíření ochrany EVL a Natura prakticky na celou plochu lokality 894 / Nad Trojou.

## **Odůvodnění námítky:**

Požadovanou úpravu navrhujeme s ohledem na posílení možností k dotvoření území městské části

v návaznosti na již vydané povolení Městské části Prahy 8

z důvodu:

4) rozvinutí potenciálu připravovaných záměrů rozvoje historických hospodářských stavení / samot v plánované vinařské oblasti

5) doplnění ploch pro potencionální rozvoj místního občanského vybavení

6) pro rozvoj volnočasových aktivit a rekreační vybavení,

7) s odkazem na rozsudky Nejvyššího správního soudu (dále též jen „NSS“) ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012-139, a ze dne 31. 8. 2017, č. j. 4 As 118/2017-60, poukázala na to, že územní plán má především reflektovat reálný stav území. Je-li vlastník pozemku držitelem pravomocného územního rozhodnutí, je přinejmenším vhodné, aby v nově pořizovaném územním plánu byla na pozemku vymezena plocha odpovídající obsahu územního rozhodnutí. Při koncipování územního plánu se lze odchýlit od pravomocných územních rozhodnutí pouze ze závažných důvodů. Závažné důvody nicméně dány nebyly.

8) Z judikatury NSS je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování. V předchozí úpravě MPP z roku 2022 byla oblast k.ú. Troja: parc.č. 1815/1, 815/2 vedena jako zastavitelná lokalita určená jako transformační plocha s rekreačním způsobem využití. V tomto ohledu majitelé pozemků realizovali řadu projekčních a investičních kroků, které by dle upravené podoby MPP nebylo možné realizovat.

9) Uplatňujeme věcně shodnou námitku k návrhu MPP pro společné jednání.

Závěr:

Žádám o **vypořádání námítky** podle § 53 odst. 1 stavebního zákona a o zaslání písemné informace o způsobu jejího vypořádání.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Při vymezování nových zastavitelných ploch je vždy třeba pečlivě posoudit soulad s nadřazenou územně plánovací dokumentací, respektovat ochranu zemědělského půdního fondu a limity využití území a pečlivě posoudit budoucí potřeby v území. V Zásadách územního rozvoje je tato část vymezená jako enkláva otevřené krajiny. V enklávách otevřené krajiny je nutné zachovat vysoké přírodní a krajinné hodnoty a pro dosažení tohoto cíle udržet nezastavitelnost těchto území. MPP tímto respektuje nadřazenou dokumentaci ZÚR.

Na daných parcelách se momentálně žádná stavba nenachází. V rámci změny druhu pozemku na plochu zastavitelnou nebude vyhověno, jelikož se dané plochy nacházejí v otevřené krajině, která je nezastavitelným územím dle čl. 7. Potřeba vymezit a stabilizovat okraj města a definovat tak hranice jeho budoucího rozvoje vychází z deseti tezí MPP. Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině. Hranice zastavitelného území je vymezená v grafické části například ve výkrese Z02. Zároveň se dané pozemky nacházejí v rekreační lokalitě nezastavitelné, kde jsou určité druhy staveb přípustné dle čl. 65.

V nezastavitelné rekreační lokalitě je v souladu s jejím cílovým charakterem přípustné provádět změny v území nestavební povahy a dále umisťovat budovy a jiné stavby například pro zemědělství, lesnictví apod. V dosavadním ÚP SÚ jsou dané pozemky vymezeny jako sady, zahrady a vinice bez ploch určených k obytnému využití na daných parcelách. Stávající budovy či menší areály s budovami, které se v otevřené krajině ojediněle vyskytují a jsou součástí jejího charakteru, jsou pro účely MPP označeny jako samoty. Jako samoty jsou v MPP vymezeny vybrané zastavěné stavební pozemky nebo jejich soubory dle stavu katastru nemovitostí k 28. 2. 2023 včetně přilehlých komunikací a jsou zobrazeny ve výkrese Z 02. Vymezení nových rozvojových ploch v tomto území a rozšíření zastavitelného území by bylo v rozporu s koncepcí MPP, v rozporu s nadřazenou dokumentací a ani na základě právního stavu definovaného dosavadním ÚP SÚ k tomu není důvod.

Na nedokončené záměry se vztahuje článek 167 Textové části MPP.

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

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

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

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

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezit zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanovit podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný

(aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

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

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

MPP je v souladu s obsahovými a formálními (procesními) náležitostmi, které klade právní úprava na opatření obecné povahy a specificky na územní plány (§ 43 odst. 4 stavebního zákona). Náležitosti MPP jako opatření obecné povahy upravuje správní řád v § 171 a násl. a v podrobnostech specifikují stavební zákon a prováděcí právní předpisy (na základě zmocňovacího ustanovení stavebního zákona v § 43 odst. 6).

Základní obsahové náležitosti vymezuje stavební zákon v § 43. Náležitosti odůvodnění územního plánu stanovuje § 53 odst. 4 a 5 stavebního zákona. Podrobný seznam obsahových náležitostí stanovuje § 13 ve spojení s přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Veškeré stanovené obsahové náležitosti MPP jako opatření obecné povahy podle pořizovatele splňuje, je dostatečně přehledný a srozumitelný.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce. Dále podrobněji viz příloha P.149 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě vyjádření podatelů, kteří ve veřejném projednání zpochybnili zákonnost a soulad návrhu MPP s právními předpisy, byla provedena komplexní revize celého návrhu a na základě tohoto prověření byly vybrané pasáže návrhu MPP přepracovány z důvodu větší jednoznačnosti a právní stability.

Námítka

**ID 3025314**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 651

Podatel | **FIALA IVO**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMDHZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3jq9knwm

Lokalita | 229, 919

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu územního plánu Prahy (Metropolitní plán)  
podle ust. § 52 odst. 3 zákona č.183/2006 Sb., o územním plánování  
a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

---

### Vyjádření

Jako spoluvlastník výše uvedených pozemků podávám tímto námítky:

- **souhlas** se zakreslením rozvojové produkční plochy 414/229/5352.

- **ve výkrese výškové regulace S03 návrhu Metropolitního plánu, ve vybraných čtvercích – části, kterou jsme v obrázku níže označili červeně žádáme o změnu ze 2 RNP na 3 RNP.**

### Odůvodnění

Z důvodu charakteru území, které je vymezeno jako rozvojová plocha se strukturou areálů produkce, kde je pro funkční a hospodárné využití plochy nezbytná větší flexibilita prostorového uspořádání. Současné omezení na 2 RNP tuto flexibilitu neumožňuje a neodpovídá měřítku a potřebám produkčních areálů. Navýšení na 3 RNP zároveň nepředstavuje žádné riziko negativního dopadu na krajinný ráz ani na dálkové pohledy, neboť plocha bude v budoucnu situována v kontaktu se severovýchodní částí Pražského okruhu, jehož plánované zemní valy a protihlukové stěny vytvoří výraznou vizuální bariéru. Vyšší podlažnost tak území nijak nezatíží, naopak umožní urbanisticky přiměřené a efektivní dotvoření rozvojové plochy

- **v odst. 4 článku 103 doplnit do výčtu typů provozů umožňující přiměřené překročení počtu RNP i skladování; případně toto doplnit alespoň do krycího listu specificky pro plochu 414/229/5352**

Pro technologicko-výrobní areály je nevhodná regulace výšek systémem maximálního počtu podlaží po římsu s doplňujícím



ustupujícím podlažím. Standardní typologická forma zástavby, ať už v podobě tzv. SBU jednotek nebo samostatných výrobních provozů kombinuje převyšovaný výrobně-technologický prostor s vícepatrovým kancelářským provozem a doplňkovým skladováním, často právě ve 3. NP.

Tento problém se snaží řešit článek 103 v odst. 4 umožňující počet RNP v odůvodněných případech překročit, Ve výčtu typu provozů, pro které je možné překročit počet RNP ovšem chybí skladování, které se ale často právě v nejvyšším podlaží nachází.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě (zejména úprava rozsahu čtverců výškové regulace s rozmezím podlažnosti pro nově navrženou zástavbu, a to bez změny maximálního počtu RNP, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území), které zjevně nesouvisí s předmětem požadavku na změnu výškové regulace v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že s ohledem na výšky stabilizované lokality Satalice (která má ve většině území včetně sousedních čtverců 2 RNP) jsou navržené výšky adekvátní. S přihlédnutím k zmíněnému čl. 103 (4) a očekávané konstrukční výšce objektů lze i tak předpokládat vyšší budovy než by byly realizovány například s obytným využitím. Regulace počtu podlaží a ne výšky např. v metrech je naopak vhodným způsobem regulace. Díky tomu MPP nezasahuje přímo do konstrukční výšky objektů a tím zajišťuje flexibilitu a variabilitu řešení budov.

Problematika výškové regulace v lokalitách se strukturou areálu produkce a komerční vybavenosti byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl zohledněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání.

Regulativy týkající se výškové regulace v lokalitách se strukturou areálů produkce a komerční vybavenosti byly upraveny ve smyslu jejich větší flexibility a menšího zásahu do vlastnických práv. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dále již návrh upravován nebude, neboť textace regulativů byla shledána jako vyvážená při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

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

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

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

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

Námítka

**ID 3025317**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 654

Podatel | **JK ARCHITEKTI s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPZVO

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3kqj6y6u

Lokalita | 925

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Přesun části areálu ELMET Suchdol a HZS se sběrným dvorem

---

**Vyjádření**

Namítám hranici zastavitelného území v MČ Praha Suchdol - lokalita 383/SUCHDOL Z (6) O S, která znemožňuje realizovat kompenzaci odstraněné části přiléhajícího areálu ELMET a také obecní investice zbrojnice HZS a Sběrného dvora MČ. Posun hranice leží v koridoru dopravní stavby PO D0 stavba 518. Zbývá část mého pozemku, který vykoupí ŘSD, bude zalesněna, tedy se změní z orné na plochu městské a krajinné zeleně. Jednám v souladu se zájmy MČ Praha Suchdol.

**Odůvodnění**

Z důvodu výstavby PO D0 518 musím zbourat část areálu a opustit plochu nad trasou tunelu. Přesunutou stavbu haly D a nový objekt výroby E, navazující na tuto halu D hodlám umístit na svůj pozemek, který vykoupí ŘSD s.p. v rámci záboru D0 stavba č. 518. Společně by sem byla umístěna hasičská zbrojnice HZS Suchdol a areál sběrného dvora MČ Suchdol s obslužnou komunikací. Zájmy MČ a mé jsou sladěny v rámci DPS DI stavby D0 518, řešící dopady trasování D0 518 napříč MČ Praha Suchdol.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Požadavek na umístění zařízení pro nakládání s odpady je již v souladu s návrhem MPP, je možné jej umístit v souladu s čl. 142 textové části. Lokalita 925 / Přední Kopanina – Suchdol je vymezena s produkčním využitím a umístění není v cílovém charakteru

vyloučeno. Pořizovatel upozorňuje, že povolení konkrétního záměru a umístění stavby bude vždy nutné odůvodnit souladem s charakterem lokality, vždy záleží na podobě konkrétního záměru.

Požadavek na vymezení plochy pro hasičárnu vede k vymezení nové rozvojové plochy v místě, kde by došlo k záboru kvalitních půd. Požadavek není opodstatněn ani dosavadním ÚP SÚ, ani jeho změnou Z 3640 (v aktuální podobě je v návrhu změny vymezena plocha ZMK).

Pořizovatel dále uvádí, že v koridoru Pražského okruhu je možné realizovat budovy a stavby přímo související s Pražským okruhem, to znamená že případná výstavba hasičárny nebo jiné stavby pro dopravní obsluhu přímo související s provozem a údržbou dopravní stavby je přípustná i bez přímého vymezení zastavitelné plochy.

V daném místě byly zpracovány dvě koncepční studie (Krajinářsko-urbanistická a architektonická studie D0 518 Ruzyně - Suchdol pořízená ze strany ŘSD, urbanistická studie Sedlec - Výhledy zpracovávaná ze strany IPR Praha).

Pořizovatel požadavek prověřil, nicméně ani jeden podkladový materiál nevytváří předpoklady pro vymezení nových zastavitelných ploch v tomto místě. Řešení Pražského okruhu bylo konzultováno s dotčeným orgánem Ministerstvem dopravy a zároveň oprávněným investorem Ředitelstvím silnic a dálnic s. o. Pořizovatel nemá informace o zmíněné dohodě a nemůže ji tak zohlednit, vzhledem k tomu, že vymezení nové rozvojové plochy by vyžadovalo podrobnější obhájení účelnosti tohoto rozvoje.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou

kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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

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

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3029587**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 654

Podatel | **JK ARCHITEKTI s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH8OS

Identifikátor podání Portálu Pražana | nj5dpzs4

Lokalita | 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Ecohotel Sedlec

---

**Vyjádření**

Žádám jako vlastník dotčených parcel o Změnu MPP v lokalitě 164 / Nový Sedlec transformační plocha z rekreačního využití na bydlení.

**Odůvodnění**

Vlastník parcel podal prostřednictvím MČ Praha Suchdol Podnět na Změnu ÚPSÚ - Změnu MPP, z plochy SO5 v ÚPSÚ HMP na plochu OB, respektive lokality 164 / Nový Sedlec v ploše parcel vlastníka na bydlení z transformační -rekreace na transforpmační pro bydlení. MČ Praha Suchdol podpořila tuto změnu s tím, že pro sportovní využití je zcela dostatečný návrh tenisového kurtu a workout pro seniory a hřiště pro děti, které bude investováno, provozováno a udržováno vlastníkem plánované výstavby 10 RD. Jedná se o plochu navážek, kde byla již v minulosti ÚR umístěna stavba Eco hotelu s podobnou doplňkovou sportovní aktivitou. Protože se chce vlastník ujistit, že tato změna transformační plochy bude zahrnuta do MPP, podává tuto NÁMITKU.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

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

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává



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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují

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

Námítka

**ID 3025318**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 655

Podatel | **Kejřův park III. s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZVJI

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3m82j4rp

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti dílčím regulativům upravujícím využívání pozemků parc. č. 1756/11, 1758 a 1759 v k. ú. Hloubětín (Kejřův park)

**Vyjádření**

Podatel požaduje, aby do textové části výroku Návrhu MPP v čl. 52 a 64 byl přidán text, který by výslovně upravitel, že pod možné prostorové uspořádání parkové struktury, resp. pod přípustné využití zastavitelné rekreační lokality a plochy spadá možnost výstavby restauračních zařízení, kaváren a podpůrných budov. Případně aby doplnil do individuálních regulativů krycího listu lokality 851 / Hořejší rybník do části 300 / využití území výslovně možnost umístění restauračního a kavárenského zařízení a souvisejících budov a jiných staveb.

**Odůvodnění**

Jako vlastník pozemků parc. č. 1756/11, 1758 a 1759, vše v k. ú. Hloubětín („**Pozemky**“), nacházejících se v lokalitě 851 / Hořejší rybník („**Lokalita 851**“), konkrétně v transformační ploše 412/851/8074, uplatňuji v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řízení (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023 („**stavební zákon**“) tuto námítku proti aktuálně zveřejněnému návrhu Metropolitního plánu Prahy („MPP“) pro opakované veřejné projednání („**Návrh MPP**“), který nahrazuje původní návrh MPP pro veřejné projednání z roku 2022 („**Návrh MPP 2022**“).

Námítka směřuje proti textové části výroku Návrhu MPP s ohledem na regulativy struktury parkové prostranství (čl. 52), regulativy zastavitelné rekreační lokality a plochy (čl. 64), regulativy městského parku (čl. 90) a regulativ nedokončených záměrů (čl. 167). V konečném důsledku námítka směřuje také do rozsahu lokálního biokoridoru v přesných hranicích vymezeného v okolí potoka Rokytka (500/-/3584 LBK Rokytka).

## I. MPP JE V ROZPORU S LEGITIMNÍM OČEKÁVÁNÍM PODATELE

### a) Vymezení parkového prostranství je nejednoznačné s ohledem na plánovaný záměr Podatele.

Podatel v souvislosti s Lokalitou 851 v rozsahu Pozemků uvádí, že dle aktuálně platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy a jeho regulativů („**Územní plán**“) jsou jeho Pozemky zařazeny do ploch **ZMK** a **SO1**. Plochy ZMK umožňují dle popisu ve svém podmíněném přípustném využití, umístit stavbu: „*zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy.*“ V souladu s tímto přípustným využitím podatel disponuje rozhodnutím o umístění stavby s názvem „Kejřův park 3 – restaurace, Praha 9“ („**Záměr**“), vydaným Úřadem městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje dne 29. 3. 2016, č. j. P09 012690/2016/OVÚR/Sk („**Územní rozhodnutí**“), které rovněž v závěrečném shrnutí uvádí, že: „*Umístění stavby je v souladu schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na výstavbu.*“. Územní rozhodnutí, které tvoří přílohu č. 2 těchto námitek, nabylo právní moci dne 22. 4. 2016 a je stále platné.

V Návrhu MPP jsou však Pozemky podatele zařazeny dle krycího listu Lokality 851 do typu struktury parkové prostranství. Regulativy parkového prostranství jsou upraveny v čl. 52 textové části Návrhu MPP následovně:

(1) *Parkovým prostranstvím je nestavební urbánní struktura typická pro městské parky, v níž jsou převážně zastoupeny plochy s nelesní vegetací zpravidla uspořádané do uceleného kompozičního celku. **Výjimečně se vyskytují budovy a jiné stavby zpravidla sloužící účelu parkového prostranství.** Parkové prostranství je veřejně přístupné, případně veřejně přístupné ve své hlavní části.*

(2) *V lokalitě struktury parkového prostranství jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:*

a) *prostor umožňuje **vhodné podmínky pro rekreaci, relaxaci a rekreační sport,***

b) ***budovy a jiné stavby rozšiřují možnosti pro obsluhu a zabezpečení návštěvnických služeb v souladu s cílovým charakterem lokality, jeho primárně nestavební charakter je zachován.***

Toto vymezení je nejenom nejasné, ale zároveň je také nedůvodně přísnější než původní vymezení dle Územního plánu. Podatel si nemůže být jist, že mu dle výše uvedeného regulativu prostorového

uspořádání Lokality 851 bude umožněno realizovat Záměr v podobě restauračního zařízení a souvisejících staveb v souladu s Územním rozhodnutím, resp. zda předmětná restaurace a budova správce, které tvoří základ Záměru, spadají do požadavků toho, že (i) mají sloužit účelu parkového prostranství a (ii) že rozšiřují možnosti pro obsluhu návštěvnických služeb v souladu s cílovým charakterem lokality.

Obdobně neúplné a nedostatečně určité je znění čl. 64 odst. 2 textové části výroku Návrhu MPP: *Dále je přípustné umísťovat s nimi související **doplňkové stavby** a nad jejich rámec se sportem související **stavby pro občanskou vybavenost** dle čl. 143 odst. 1 písm. b), obchod, služby, ubytování a administrativu, pokud nebude významně omezeno hlavní využití a RPB těchto staveb nepřekročí 30 % plochy záměru, dopravní a technickou infrastrukturu, zahrádkové osady a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.* I když podatel pevně věří, že tímto není narušeno jeho právo realizovat na Pozemcích výstavbu Záměru, navržený text je značně nejistý a v krajním případě by se mohlo stát, že tato stavba bude dle aktuálního Návrhu MPP nerealizovatelná.

Závěrem podatel dodává, že si pořizovatel musel být při vypracování aktuálního Návrhu MPP nutně vědom toho, že v Lokalitě 851 existuje již dlouhodobý a opodstatněný zájem podatele, aby v ploše 412/851/8074 vznikl Záměr související se strukturou parkového prostranství.

**Podatel s ohledem na výše uvedené žádá, aby do textové části výroku Návrhu MPP v čl. 52 a 64 byl přidán text, který by výslovně upravil, že pod možné prostorové uspořádání parkové struktury, resp. pod přípustné využití zastavitelné rekreační lokality a plochy spadá možnost výstavby restauračních zařízení, kaváren a podpůrných budov. Případně aby doplnil do individuálních regulativů krycího listu Lokality 851 do části 300 / využití území výslovně možnost umístění restauračního a kavárenského zařízení a souvisejících budov a jiných staveb.**

**b) Příliš přísné kritérium omezení regulované plochy budovy dle čl. 90 MPP.**

Pozemky jsou v rámci Lokality 851 i transformační plochy 412/851/8074 zahrnuty do grafického regulativu městský park (čl. 84 textové části výroku Návrhu MPP), a to konkrétně metropolitní park [čl. 85 odst. 1 písm. a) textové části výroku Návrhu MPP]. Jedná se o městský park 123/851/2362 Hořejší rybník – metropolitní park. V případě realizace Záměru bude muset podatel postupovat podle čl. 90 textové části výroku Návrhu MPP, ledaže není v části 100 krycího listu Lokality 851 uvedeno jinak (srov. čl. 84 odst. 2 textové části výroku Návrhu MPP).

Podle čl. 90 odst. 3 písm. a) textové části návrhu MPP, které stanovuje regulativy na plochu budov, které je možné realizovat následovně: *Nové budovy je přípustné umísťovat v plochách městských parků za podmínky, že budovy slouží účelu parku a poskytování služeb návštěvníkům parku. Přípustné je umísťovat budovy o maximální výšce 2 RNP, a to:*

***a) v metropolitním parku budovy do 150 m 2 RPB jednotlivě, maximálně však 300 m 2 v součtu pro celé území parku, (...).***

Aktuálně rozloha i samotné budovy restaurace, která je součástí Záměru umístěného na Pozemky na základě Územního rozhodnutí, má **přes 150 m<sup>2</sup>** (viz Příloha č. 4 – výkres půdorysu 1.NP – objekt restaurace). Podateli tudíž nebude umožněno realizovat na svých Pozemcích již existující a stavebním úřadem schválený Záměr, který byl navržen s vynaložením finančních prostředků podatele a s legitimním očekáváním, že jej bude možné v budoucnu na Pozemcích.

Ač budova restaurace spolu s budovou objektu správce nemají v součtu 300 m<sup>2</sup>, velice se tomu blíží. Umístěním těchto budov tak bude v zásadě vyčerpána celková kapacita celého městského parku o rozloze 18 ha. Tímto je zcela zásadně limitováno využití Lokality 851 pro rekreační, relaxační a sportovní využití. V městském parku, který je přitom vymezen jako zastavitelný, a nadto v ploše 412/851/8074, které je vymezena jako transformační, tak nebude možné již umístit žádné budovy. Podatel si je vědom, že Návrh MPP rozlišuje pojem stavby a budovy ve smyslu nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním města Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů („PSP“). Avšak v tomto důsledku nebude možné na Pozemky podatele umístit žádné další budovy pro rekreaci a relaxaci obyvatel, jako např. kryté tenisové kurty či další krytá hřiště, zázemí pro sportovní využití, menší wellness centrum apod. Podatel tudíž bude značně limitován v takovém rozvoji a takové transformaci Pozemků, která je přitom předvídána zněním krycího listu Lokality 851. Současně bude oproti aktuálnímu stavu nepřiměřeně a nedůvodně omezen na využití Pozemků tak, aby to pro něj měl rozvoj Pozemků v souladu s požadavky Lokality 851 ekonomický smysl. Pouze umístění budov ve smyslu PSP totiž zaručuje možnost využití prvků relaxace, rekreace a sportu po celý rok, nikoliv pouze přes letní sezonu.

Podle podatele není obdobně jako v návrzích čl. 52 a 64 možné spoléhat na doplňující znění čl. 90 odst. 4 textové části výroku Návrhu MPP, které výše uvedené omezení umístění nových budov „zjemňuje“ nezbytností pro obsloužení městského parku a poskytování služeb návštěvníků. V takovém případě bude pouze na

posouzení stavebního úřadu, zda určitou budovu vyhodnotí jako nezbytnou pro poskytování služeb návštěvníkům parku či nikoliv. Přitom každý úředník může mít zcela jiné představy o tom, jaké služby mají být v rámci městského parku návštěvníkům poskytovány.

**Vzhledem ke všemu výše uvedenému podatel žádá, aby byla přípustnost umístování nových budov v metropolitním parku v čl. 90 odst. 3 písm. a) textové části výroku Návrhu MPP zvýšena, a to z maximální rozlohy jednotlivých budov 150 m<sup>2</sup> RPB na 200 m<sup>2</sup> RPB, a v součtu pro celé území parku z maximální rozlohy 300 m<sup>2</sup> RPB na 3000 m<sup>2</sup> RPB. Alternativně je možné, aby byla v části 100 krycího listu lokality 851 / Hořejší rybník stanovena jako individuální regulativ přípustnost umísťovat nové budovy pro účely parku a poskytování služeb návštěvníkům parku jednotlivě do 200 m<sup>2</sup> RPB a v součtu pro celé území parku do 3000 m<sup>2</sup> RPB.**

**c) Nepřiměřeně široce stanovený koridor 500/-/3584 LBK Rokytky.**

Podatel rovněž namítá v Návrhu MPP příliš široce vymezený lokální biokoridor v přesných hranicích 500/-/3584 Rokytky, které nedůvodně a nepřiměřeně omezuje využitelnost Pozemků pro Záměr a pro další stavby související s využitím Pozemků pro účely rekreace, relaxace a sportovního vyžití obyvatel hl. m. Prahy. Podatel si je vědom, že jedním z hlavních cílů, který je v Lokalitě 851 sledován, je také posílení území coby parkového prostranství a s tím neodmyslitelně souvisí také krajinná a městská zeleň. Není však zřejmé, proč se biokoridor potoka Rokytky rozbíhá na pozemku parc. č. 1758 v k. ú. Hloubětín a dalších přilehlých pozemcích v tak značném rozsahu ve srovnání s jeho vymezením podél potoka Rokytky v jiných lokalitách (např. lokalita 852 / U Rokytky nebo lokalita 850 / Údolí Rokytky), ať už jako biokoridor 500/-/3584 nebo jako biokoridor 500/-/3585. V ostatních případech je totiž biokoridor v vymezen toliko v těsné blízkosti koryta potoka Rokytky. S takovým vymezením by podatel souhlasil i na pozemku parc. č. 1758 v k. ú. Hloubětín, a to i s ohledem na skutečnost, že při březích potoka převládá vzrostlé stromové patro, které se střídá s travnatými plochami. Avšak předmětný biokoridor dokonce zasahuje do té části pozemku parc. č. 1758, na kterou má být umístěna větší část Záměru v podobě budovy restaurace. Přitom v území, kde má být realizována stavba restaurace a budova správce, se však z převážné většiny aktuálně žádné stromové patro nenachází a travnatá plocha je zde rovněž zastoupena minimálně. Podateli tudíž vůbec není jasné, proč se zrovna v tomto místě biokoridor 500/-/3584 rozbíhá až takto daleko od potoka.

Dle čl. 113 textové části Návrhu MPP je *umísťování nových budov a zvětšení RPB budov (dle katastru nemovitostí k datu nabytí*

*účinnosti Metropolitního plánu) v biocentrech a biokoridorech ÚSES přípustné pouze tehdy, **nedojde-li k narušení územních podmínek pro funkční způsobilost ÚSES a jde-li o budovy pro ochranu přírody a krajiny, lesnictví, vodní hospodářství, ekologická centra, informační centra pro zlepšení podmínek rekreace, hygienická zařízení a v zastavitelném území též o budovy v městských parcích dle čl. 90.***

Obdobně jako ve výše uvedených případech textové části výroku Návrhu MPP tudíž v důsledku takto širokého vymezení biokoridoru 500/-/3584 LBK Rokytka je ohrožena realizace Záměru tak, jak bylo jeho umístění povoleno na základě Územního rozhodnutí. Oproti Návrhu 2022 přitom došlo nejen na Pozemcích podatele, ale také na okolních pozemcích ke zúžení biokoridoru 500/-/3584. V aktuálním Územním plánu přitom žádný takový biokoridor přes Pozemky podatele nevede.

S ohledem na vše výše uvedené, a to zejména v souvislosti s šířkou biokoridoru 500/-/3584 nebo biokoridoru 500/-/3585 v jiných lokalitách, shledává jeho vymezení přes pozemek parc. č. 1758 v k. ú. Hloubětín jako **diskriminační**.

**Podatel tudíž žádá, aby byl biokoridor 500/-/3584 na jeho pozemku parc. č. 1758 v k. ú. Hloubětín zúžen jen na minimální možnou plochu, která lemuje pobřeží potoka Rokytka v Lokalitě 851.**

## **II. MPP NEZÁKONNĚ ZASAHUJE DO PRÁV PODATELE NÁMITKY**

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

Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (viz usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120) a musí být v souladu se zásadou proporcionality (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005). Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42 je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem:



*„[k]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“*

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

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

Případným neakceptováním námitek vznikne podateli značná a nenávratná škoda zejm. v důsledku zmaření realizace Záměru a budoucích zamýšlených záměrů, které podatel plánuje. Škoda má přitom především následující podobu:

- vynaložené náklady na koupi Pozemků, a to jak za účelem realizace Záměru (stavba restaurace a objektu správce), tak i za účelem realizace budoucích zamýšlených záměrů, které by přitom byly v souladu s charakterem Lokality 851, tj. využití pro rekreaci, relaxaci a sportovní vyžití obyvatel hl. m. Prahy;

- vynaložené náklady na přípravu Záměru.

**Jestliže bude přijat Návrh MPP v současné podobě a podateli bude způsobena škoda tím, že kvůli omezení využití rozvojové plochy 412/851/8074 v Lokalitě 851 nebude moci realizovat Záměr či další zamýšlené budoucí záměry, je podatel připraven se svých oprávněných nároků na náhradu škody domáhat po hl. m. Praze, a to za použití přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny.**

### **III. POŽADOVANÉ ZMĚNY NÁVRHU MPP NEPŘEDSTAVUJÍ PODSTATNOU ZMĚNU**

Podatelem navržené změny v textové části výroku Návrhu MPP a v rozsahu biokoridoru 500/-/3584 představují toliko nepodstatnou úpravou Návrhu MPP. Jedná se pouze o upřesnění Návrhu MPP, kterým nově nejsou negativně dotčeny žádné zájmy jiných osob dotčených Návrhem MPP (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 2. 2012, č. j. 6 Ao 7/2011-74). Jedná se toliko o upřesnění znění čl. 52, 64 a 90 textové části Návrhu MPP tak, aby

jednoznačné, jaké stavby a budovy je možné v souvislosti s danými regulativy do území umístit. Jedná se tak pouze o odstranění nejasnosti aktuálního znění Návrhu MPP. Stejně zúžení biokoridoru 500/-/3584 v požadovaném rozsahu nepředstavuje takovou změnu, která by si snad vyžádala vyjádření dotčených orgánů či která by přímo ovlivnila oprávněné zájmy konkrétních osob jiným způsobem než Návrh MPP (rozsudek NSS ze dne 23. 9. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-185).

O nepodstatnou úpravu ve všech podatelem navrhovaných změnách se jedná též proto, že jimi nově nejsou dotčeny žádné veřejné zájmy ani vlastnická práva třetích osob, které by nemohly uplatnit své stanovisko či námitku. Změnou textové částí a zúžením biokoridoru 500/-/3584 nemůže dojít k žádnému negativnímu dotčení zájmů obce, dotčených orgánů, veřejnosti ani soukromých vlastníků okolních pozemků a staveb, když tato změna bude pouze reflektovat již pravděpodobně možné umístění staveb a budov do Lokality 851 i vzhledem k již povolenému Záměru a zúžení biokoridoru 500/-/3584 bude odpovídat jeho rozloze v okolním území. Navrhovaná úprava představuje pouze logické doplnění stávající struktury a dalších regulativů území a odstranění zjevného nesouladu mezi navrhovanou regulací a skutečným stavem Pozemků, území Lokality 851 a také okolního území.

#### IV. REGULATIV PŘECHODNÉHO USTANOVENÍ

Článek 167 Návrhu MPP zakotvuje regulativ přechodného ustanovení, podle kterého se záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti MPP zahájeno řízení o jejich povolení podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů („**stavební zákon 2006**“) nebo podle aktuálně účinného stavebního zákona, a které nebylo přede dnem nabytí účinnosti MPP dokončeno, se považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu („**Přechodné ustanovení**“). To znamená, že se soulad takových záměrů s územně plánovací dokumentů bude posuzovat podle Územního plánu účinného k poslednímu dni jeho účinnosti, tj. ke dni předcházejícímu nabytí účinnosti MPP.

Podle podatele je Přechodné ustanovení velmi přínosné. **Přechodné ustanovení podpoří legitimní očekávání a právní jistotu vlastníků pozemků**, kteří plánují své pozemky využít pro výstavbu v souladu s Územním plánem a kteří v souvislosti s plánováním a přípravou výstavby vynaložili již značné finanční prostředky. **Aby však Přechodné ustanovení zcela naplnilo svůj účel, bylo by žádoucí, aby se podle Územního plánu posuzovaly též změny těchto záměrů před dokončením** (tj. změny záměrů ve smyslu Přechodného ustanovení).

Pokud by nedošlo v tomto směru k doplnění Přejícného ustanovení, došlo by v praxi ke ztížení realizace a dokončení řady záměrů. Zatímco v řízení o povolení záměru by se posuzoval soulad záměru s regulativy Územního plánu, v řízení o změně **stejného záměru** před dokončením by se posuzoval soulad záměru již podle regulativů MPP. Regulativy MPP se však v některých lokalitách změnily natolik, že v těchto lokalitách nelze realizovat záměry, které je možné realizovat podle Územního plánu. To by mohlo vést v řadě případů k tomu, že bude záměr sice povolen podle regulativů Územního plánu, ale změna takového záměru, která by se posuzovala již podle regulativů MPP, by povolena být nemohla. V důsledku toho by mohlo dojít v některých případech i ke zmaření realizace záměrů, neboť v praxi často nelze záměry bez příslušných změn, které jsou nepředvídatelné již ve fázi povolování, řádně dokončit.

Tento negativní důsledek by dopadl i na podatele. Záměr je sice v souladu s regulativy Územního plánu, ale v souladu s regulativy MPP již Záměr není, jak je blíže rozebráno v předcházejících bodech námítky. V důsledku toho by mohlo dojít k tomu, že **podatel nebude moci realizovat žádnou změnu Záměru před dokončením, byť by byla potřebná, nebo dokonce nezbytně nutná, vyvolaná např. výstavbou či jinými vnějšími okolnostmi**. Změny záměrů jsou přitom u záměrů zcela běžné.

Vzhledem k tomu, že se podle aktuálního znění Návrhu MPP nebude Přejícné ustanovení aplikovat na změny záměrů před dokončením ve smyslu § 224 stavebního zákona, **je zasahováno do legitimního očekávání a právní jistoty podatele**. Podatel legitimně očekával, že bude moci Záměr skutečně realizovat a dokončit, a to včetně případných změn, pokud budou v souladu s Územním plánem.

Podateli není a ani nemůže být známa konečná podoba MPP, protože MPP nebyl dosud schválen a jeho finální znění může být odlišné od Návrhu MPP. Současně po podateli nelze spravedlivě požadovat, aby přizpůboval svou investici pouhému Návrhu MPP, když investice byla od počátku po několik let plánována a připravována v souladu se současně účinným Územním plánem. Přizpůsobení Záměru dosud neschválenému MPP by navíc vedlo k významným ekonomickým ztrátám a prodlení s dokončením projektu, což je v rozporu i s veřejným zájmem na zvelebení veřejného prostou stavbou v souladu s využitím prostoru parku.

Nežádoucí důsledek, který podatel v souvislosti s Přejícným ustanovením identifikuje, se přitom netýká pouze jeho Záměru, ale má **systémový charakter a dopadá na všechny vlastníky a investory v obdobném postavení**. Absence adekvátní přechodné úpravy by tak představovala právní nejistotu nejen pro podatele, ale pro všechny tyto subjekty.

Zásah do ústavně zaručených práv podatele je navíc v **rozporu se zásadou proporcionality**. Tím, že je Přejchodným ustanovením sice umožněno Záměr povolit, ale není umožněno realizovat jakékoli jeho změny, byť by byly v souladu s Územním plánem, a tím pádem i se smyslem a účelem Přejchodného ustanovení, je nepřiměřeně zasahováno do vlastnického práva podatele. Přitom doplnění Přejchodného ustanovení o změny záměrů by zajistilo ochranu legitimního očekávání podatele (i dalších vlastníků), aniž by bylo dotčeno právo hl. m. Prahy regulovat budoucí výstavbu prostřednictvím MPP či jakákoli jiná práva či veřejné zájmy.

Z výše uvedených důvodů podatel navrhuje též to, aby se Přejchodné ustanovení nově vztahovalo i na záměry, které byly ke dni nabytí účinnosti Metropolitního plánu již povoleny podle stavebního zákona 2006 nebo stavebního zákona. Neexistuje žádný rozumný důvod, proč by se Přejchodné ustanovení mělo vztahovat pouze na záměry s nedokončeným řízením o povolení, a nikoli na záměry již povolené, neboť obě skupiny stavebníků se nacházejí v obdobném postavení – připravovaly své projekty v dobré víře podle platného Územního plánu. Vyloučení již povolených záměrů z působnosti Přejchodného ustanovení by bylo diskriminační a znevýhodňující. Stavebníci, kteří získali povolení záměru ještě před nabytím účinnosti MPP, jehož datum není známo, by byli paradoxně v horším postavení než ti, kteří rozhodnutí ještě nezískali, ale ohledně jejich záměru bylo pouze zahájeno řízení o povolení. Vyloučení již povolených záměrů z aplikace Přejchodného ustanovení by tak znamenalo nepřipustný zásah do právní jistoty a legitimního očekávání stavebníků již povolených staveb, což je v rozporu s účelem Přejchodného ustanovení.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek na doplnění výslovné přípustnosti restauračních a kavárenských zařízení, zvýšení limitů RPB v metropolitním parku ani na zúžení biokoridoru 500/-/3584 nebude zapracován.

Pozemky se nacházejí v nestavební transformační ploše s rekreačním využitím a v městském parku metropolitní hierarchie. Podle čl. 90 odst. 3 je v metropolitním parku přípustné umisťovat nové budovy do 2 RNP, jednotlivě do 150 m<sup>2</sup> RPB a v součtu do 300 m<sup>2</sup> pro celé území parku, pokud slouží účelu parku a poskytování služeb návštěvníkům. Restaurace či kavárna může být za těchto podmínek posouzena jako služba návštěvníkům parku, není proto nezbytné doplňovat zvláštní výslovné ustanovení.

Omezení RPB sleduje zachování převážně nestavebního charakteru metropolitního parku a není nepřiměřené.

Vymezení biokoridoru je součástí koncepce ÚSES a vychází z funkčních vazeb území. Metropolitní plán vymezil Územní systém ekologické stability na základě Plánu místního systému ekologické stability pro území hlavního města Prahy, který je zpracován dle §2 vyhlášky č. 395/1992 Sb. Oproti Plánu místního ÚSES, Metropolitní plán již na dané parcele velmi redukoval velikost biokoridoru dle reálného stavu v území a nebude plochu biokoridoru dále redukovat, zejména z důvodů zachování přírodní funkce nivy. Zároveň je biokoridor navržen v rozsahu návrhu vodní plochy Kejřova rybníku 2 a na parcelu 1758 prostorově navazuje vodním tokem, luční a lesnatou částí nivy.

K požadavku na úpravu znění článku 167 pořizovatel uvádí že:

Smyslem a účelem přijatého regulativu je poskytnout ochranu práv stavebníků nabytých v dobré víře v platnou regulaci v územně plánovací dokumentaci. Tato ochrana spočívá v zajištění, že záměry, které byly naprojektovány a o nichž bylo zahájeno povolovací řízení dle regulativů ÚP SÚ, budou ve stále probíhajícím povolovacím řízení nadále posuzovány dle těchto regulativů. Získání povolení tak nebude zmařeno pouze v důsledku přijetí nové územně plánovací dokumentace, s níž budou případně tyto záměry v rozporu.

Stejně tak by se předmětný regulativ měl uplatnit v případě, kdy je záměr podle odstavce 1 článku 167 MPP předmětem řízení o změně záměru před jeho dokončením dle § 224 NSZ. V opačném případě by totiž přechodné ustanovení nechránilo ty záměry, u nichž je před jejich dokončením nutné provést změnové řízení, a to třeba i v případech, kdy tato potřeba objektivně nevznikla v důsledku jednání samotného stavebníka, ale např. v důsledku změn vnějších okolností, které stavebník ze své podstaty nemohl ovlivnit. Z výše uvedených důvodů se pořizovatel rozhodl na základě správní úvahy předmětnému požadavku vyhovět, a to tak, že demonstrativní výčet druhů řízení uvedený v článku 167 odst. 2 textové části návrhu MPP bude explicitně doplněn o řízení o změně záměrů před jejich dokončením podle § 224 NSZ.

Změna spočívající v upřesnění článku 167 odst. 2 MPP nepředstavuje takovou úpravu návrhu MPP, která by změnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, ani při ní objektivně nedochází k podstatné změně navrhovaného územního plánu ve vztahu k jím řešenému území, protože není tuto změnu nutné znovu projednat v opakovaném veřejném projednání ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V této věci je postup pořizovatele v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Dále podrobněji viz příloha P.228 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3034894**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 655

Podatel | **Kejřův park III. s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZVJI

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3m82j4rp

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka proti dílčím regulativům upravujícím využívání pozemků parc. č. 1756/11, 1758 a 1759 v k. ú. Hloubětín (Kejřův park) (2/4)

**Vyjádření**

Dále podatel žádá, aby byla přípustnost umisťování nových budov v metropolitním parku v čl. 90 odst. 3 písm. a) textové části výroku Návrhu MPP zvýšena, a to z rozlohy jednotlivých budov do 150 m<sup>2</sup> RPB na 200 m<sup>2</sup> RPB, a v součtu pro celé území parku z 300 m<sup>2</sup> RPB na 3000 m<sup>2</sup> RPB. Alternativně je možné, aby byla v části 100 krycího listu lokality 851 / Hořejší rybník stanovena jako individuální regulativ přípustnost umisťovat nové budovy pro účely parku a poskytování služeb návštěvníkům parku jednotlivě do 200 m<sup>2</sup> RPB a v součtu pro celé území parku do 3000 m<sup>2</sup> RPB.

**Odůvodnění**

Jako vlastník pozemků parc. č. 1756/11, 1758 a 1759, vše v k. ú. Hloubětín („**Pozemky**“), nacházejících se v lokalitě 851 / Hořejší rybník („**Lokalita 851**“), konkrétně v transformační ploše 412/851/8074, uplatňuji v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řízení (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023 („**stavební zákon**“) tuto námítku proti aktuálně zveřejněnému návrhu Metropolitního plánu Prahy („MPP“) pro opakované veřejné projednání („**Návrh MPP**“), který nahrazuje původní návrh MPP pro veřejné projednání z roku 2022 („**Návrh MPP 2022**“).

Námítka směřuje proti textové části výroku Návrhu MPP s ohledem na regulativy struktury parkové prostranství (čl. 52), regulativy zastavitelné rekreační lokality a plochy (čl. 64), regulativy městského parku (čl. 90) a regulativ nedokončených záměrů (čl. 167). V konečném důsledku námítka směřuje také do rozsahu lokálního biokoridoru v přesných hranicích vymezeného v okolí potoka Rokytka (500/-/3584 LBK Rokytka).

## I. MPP JE V ROZPORU S LEGITIMNÍM OČEKÁVÁNÍM PODATELE

### a) Vymezení parkového prostranství je nejednoznačné s ohledem na plánovaný záměr Podatele.

Podatel v souvislosti s Lokalitou 851 v rozsahu Pozemků uvádí, že dle aktuálně platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy a jeho regulativů („**Územní plán**“) jsou jeho Pozemky zařazeny do ploch **ZMK** a **SO1**. Plochy ZMK umožňují dle popisu ve svém podmíněném přípustném využití, umístit stavbu: „*zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy.*“ V souladu s tímto přípustným využitím podatel disponuje rozhodnutím o umístění stavby s názvem „Kejřův park 3 – restaurace, Praha 9“ („**Záměr**“), vydaným Úřadem městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje dne 29. 3. 2016, č. j. P09 012690/2016/OVÚR/Sk („**Územní rozhodnutí**“), které rovněž v závěrečném shrnutí uvádí, že: „*Umístění stavby je v souladu schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na výstavbu.*“. Územní rozhodnutí, které tvoří přílohu č. 2 těchto námitek, nabylo právní moci dne 22. 4. 2016 a je stále platné.

V Návrhu MPP jsou však Pozemky podatele zařazeny dle krycího listu Lokality 851 do typu struktury parkové prostranství. Regulativy parkového prostranství jsou upraveny v čl. 52 textové části Návrhu MPP následovně:

(1) *Parkovým prostranstvím je nestavební urbánní struktura typická pro městské parky, v níž jsou převážně zastoupeny plochy s nelesní vegetací zpravidla uspořádané do uceleného kompozičního celku. **Výjimečně se vyskytují budovy a jiné stavby zpravidla sloužící účelu parkového prostranství.** Parkové prostranství je veřejně přístupné, případně veřejně přístupné ve své hlavní části.*

(2) *V lokalitě struktury parkového prostranství jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:*

a) *prostor umožňuje **vhodné podmínky pro rekreaci, relaxaci a rekreační sport,***

b) ***budovy a jiné stavby rozšiřují možnosti pro obsluhu a zabezpečení návštěvnických služeb v souladu s cílovým charakterem lokality, jeho primárně nestavební charakter je zachován.***

Toto vymezení je nejenom nejasné, ale zároveň je také nedůvodně přísnější než původní vymezení dle Územního plánu. Podatel si nemůže být jist, že mu dle výše uvedeného regulativu prostorového



uspořádání Lokality 851 bude umožněno realizovat Záměr v podobě restauračního zařízení a souvisejících staveb v souladu s Územním rozhodnutím, resp. zda předmětná restaurace a budova správce, které tvoří základ Záměru, spadají do požadavků toho, že (i) mají sloužit účelu parkového prostranství a (ii) že rozšiřují možnosti pro obsluhu návštěvnických služeb v souladu s cílovým charakterem lokality.

Obdobně neúplné a nedostatečně určité je znění čl. 64 odst. 2 textové části výroku Návrhu MPP: *Dále je přípustné umísťovat s nimi související **doplňkové stavby** a nad jejich rámec se sportem související **stavby pro občanskou vybavenost** dle čl. 143 odst. 1 písm. b), obchod, služby, ubytování a administrativu, pokud nebude významně omezeno hlavní využití a RPB těchto staveb nepřekročí 30 % plochy záměru, dopravní a technickou infrastrukturu, zahrádkové osady a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.* I když podatel pevně věří, že tímto není narušeno jeho právo realizovat na Pozemcích výstavbu Záměru, navržený text je značně nejistý a v krajním případě by se mohlo stát, že tato stavba bude dle aktuálního Návrhu MPP nerealizovatelná.

Závěrem podatel dodává, že si pořizovatel musel být při vypracování aktuálního Návrhu MPP nutně vědom toho, že v Lokalitě 851 existuje již dlouhodobý a opodstatněný zájem podatele, aby v ploše 412/851/8074 vznikl Záměr související se strukturou parkového prostranství.

**Podatel s ohledem na výše uvedené žádá, aby do textové části výroku Návrhu MPP v čl. 52 a 64 byl přidán text, který by výslovně upravil, že pod možné prostorové uspořádání parkové struktury, resp. pod přípustné využití zastavitelné rekreační lokality a plochy spadá možnost výstavby restauračních zařízení, kaváren a podpůrných budov. Případně aby doplnil do individuálních regulativů krycího listu Lokality 851 do části 300 / využití území výslovně možnost umístění restauračního a kavárenského zařízení a souvisejících budov a jiných staveb.**

**b) Příliš přísné kritérium omezení regulované plochy budovy dle čl. 90 MPP.**

Pozemky jsou v rámci Lokality 851 i transformační plochy 412/851/8074 zahrnuty do grafického regulativu městský park (čl. 84 textové části výroku Návrhu MPP), a to konkrétně metropolitní park [čl. 85 odst. 1 písm. a) textové části výroku Návrhu MPP]. Jedná se o městský park 123/851/2362 Hořejší rybník – metropolitní park. V případě realizace Záměru bude muset podatel postupovat podle čl. 90 textové části výroku Návrhu MPP, ledaže není v části 100 krycího listu Lokality 851 uvedeno jinak (srov. čl. 84 odst. 2 textové části výroku Návrhu MPP).

Podle čl. 90 odst. 3 písm. a) textové části návrhu MPP, které stanovuje regulativy na plochu budov, které je možné realizovat následovně: *Nové budovy je přípustné umísťovat v plochách městských parků za podmínky, že budovy slouží účelu parku a poskytování služeb návštěvníkům parku. Přípustné je umísťovat budovy o maximální výšce 2 RNP, a to:*

***a) v metropolitním parku budovy do 150 m 2 RPB jednotlivě, maximálně však 300 m 2 v součtu pro celé území parku, (...).***

Aktuálně rozloha i samotné budovy restaurace, která je součástí Záměru umístěného na Pozemky na základě Územního rozhodnutí, má **přes 150 m<sup>2</sup>** (viz Příloha č. 4 – výkres půdorysu 1.NP – objekt restaurace). Podateli tudíž nebude umožněno realizovat na svých Pozemcích již existující a stavebním úřadem schválený Záměr, který byl navržen s vynaložením finančních prostředků podatele a s legitimním očekáváním, že jej bude možné v budoucnu na Pozemcích.

Ač budova restaurace spolu s budovou objektu správce nemají v součtu 300 m<sup>2</sup>, velice se tomu blíží. Umístěním těchto budov tak bude v zásadě vyčerpána celková kapacita celého městského parku o rozloze 18 ha. Tímto je zcela zásadně limitováno využití Lokality 851 pro rekreační, relaxační a sportovní využití. V městském parku, který je přitom vymezen jako zastavitelný, a nadto v ploše 412/851/8074, které je vymezena jako transformační, tak nebude možné již umístit žádné budovy. Podatel si je vědom, že Návrh MPP rozlišuje pojem stavby a budovy ve smyslu nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním města Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů („PSP“). Avšak v tomto důsledku nebude možné na Pozemky podatele umístit žádné další budovy pro rekreaci a relaxaci obyvatel, jako např. kryté tenisové kurty či další krytá hřiště, zázemí pro sportovní využití, menší wellness centrum apod. Podatel tudíž bude značně limitován v takovém rozvoji a takové transformaci Pozemků, která je přitom předvídána zněním krycího listu Lokality 851. Současně bude oproti aktuálnímu stavu nepřiměřeně a nedůvodně omezen na využití Pozemků tak, aby to pro něj měl rozvoj Pozemků v souladu s požadavky Lokality 851 ekonomický smysl. Pouze umístění budov ve smyslu PSP totiž zaručuje možnost využití prvků relaxace, rekreace a sportu po celý rok, nikoliv pouze přes letní sezonu.

Podle podatele není obdobně jako v návrzích čl. 52 a 64 možné spoléhat na doplňující znění čl. 90 odst. 4 textové části výroku Návrhu MPP, které výše uvedené omezení umístění nových budov „zjemňuje“ nezbytností pro obsloužení městského parku a poskytování služeb návštěvníků. V takovém případě bude pouze na

posouzení stavebního úřadu, zda určitou budovu vyhodnotí jako nezbytnou pro poskytování služeb návštěvníkům parku či nikoliv. Přitom každý úředník může mít zcela jiné představy o tom, jaké služby mají být v rámci městského parku návštěvníkům poskytovány.

**Vzhledem ke všemu výše uvedenému podatel žádá, aby byla přípustnost umístování nových budov v metropolitním parku v čl. 90 odst. 3 písm. a) textové části výroku Návrhu MPP zvýšena, a to z maximální rozlohy jednotlivých budov 150 m<sup>2</sup> RPB na 200 m<sup>2</sup> RPB, a v součtu pro celé území parku z maximální rozlohy 300 m<sup>2</sup> RPB na 3000 m<sup>2</sup> RPB. Alternativně je možné, aby byla v části 100 krycího listu lokality 851 / Hořejší rybník stanovena jako individuální regulativ přípustnost umísťovat nové budovy pro účely parku a poskytování služeb návštěvníkům parku jednotlivě do 200 m<sup>2</sup> RPB a v součtu pro celé území parku do 3000 m<sup>2</sup> RPB.**

**c) Nepřiměřeně široce stanovený koridor 500/-/3584 LBK Rokytky.**

Podatel rovněž namítá v Návrhu MPP příliš široce vymezený lokální biokoridor v přesných hranicích 500/-/3584 Rokytky, které nedůvodně a nepřiměřeně omezuje využitelnost Pozemků pro Záměr a pro další stavby související s využitím Pozemků pro účely rekreace, relaxace a sportovního vyžití obyvatel hl. m. Prahy. Podatel si je vědom, že jedním z hlavních cílů, který je v Lokalitě 851 sledován, je také posílení území coby parkového prostranství a s tím neodmyslitelně souvisí také krajinná a městská zeleň. Není však zřejmé, proč se biokoridor potoka Rokytky rozbíhá na pozemku parc. č. 1758 v k. ú. Hloubětín a dalších přilehlých pozemcích v tak značném rozsahu ve srovnání s jeho vymezením podél potoka Rokytky v jiných lokalitách (např. lokalita 852 / U Rokytky nebo lokalita 850 / Údolí Rokytky), ať už jako biokoridor 500/-/3584 nebo jako biokoridor 500/-/3585. V ostatních případech je totiž biokoridor v vymezen toliko v těsné blízkosti koryta potoka Rokytky. S takovým vymezením by podatel souhlasil i na pozemku parc. č. 1758 v k. ú. Hloubětín, a to i s ohledem na skutečnost, že při březích potoka převládá vzrostlé stromové patro, které se střídá s travnatými plochami. Avšak předmětný biokoridor dokonce zasahuje do té části pozemku parc. č. 1758, na kterou má být umístěna větší část Záměru v podobě budovy restaurace. Přitom v území, kde má být realizována stavba restaurace a budova správce, se však z převážné většiny aktuálně žádné stromové patro nenachází a travnatá plocha je zde rovněž zastoupena minimálně. Podateli tudíž vůbec není jasné, proč se zrovna v tomto místě biokoridor 500/-/3584 rozbíhá až takto daleko od potoka.

Dle čl. 113 textové části Návrhu MPP je *umísťování nových budov a zvětšení RPB budov (dle katastru nemovitostí k datu nabytí*

*účinnosti Metropolitního plánu) v biocentrech a biokoridorech ÚSES přípustné pouze tehdy, **nedojde-li k narušení územních podmínek pro funkční způsobilost ÚSES a jde-li o budovy pro ochranu přírody a krajiny, lesnictví, vodní hospodářství, ekologická centra, informační centra pro zlepšení podmínek rekreace, hygienická zařízení a v zastavitelném území též o budovy v městských parcích dle čl. 90.***

Obdobně jako ve výše uvedených případech textové části výroku Návrhu MPP tudíž v důsledku takto širokého vymezení biokoridoru 500/-/3584 LBK Rokytka je ohrožena realizace Záměru tak, jak bylo jeho umístění povoleno na základě Územního rozhodnutí. Oproti Návrhu 2022 přitom došlo nejen na Pozemcích podatele, ale také na okolních pozemcích ke zúžení biokoridoru 500/-/3584. V aktuálním Územním plánu přitom žádný takový biokoridor přes Pozemky podatele nevede.

S ohledem na vše výše uvedené, a to zejména v souvislosti s šířkou biokoridoru 500/-/3584 nebo biokoridoru 500/-/3585 v jiných lokalitách, shledává jeho vymezení přes pozemek parc. č. 1758 v k. ú. Hloubětín jako **diskriminační**.

**Podatel tudíž žádá, aby byl biokoridor 500/-/3584 na jeho pozemku parc. č. 1758 v k. ú. Hloubětín zúžen jen na minimální možnou plochu, která lemuje pobřeží potoka Rokytka v Lokalitě 851.**

## **II. MPP NEZÁKONNĚ ZASAHUJE DO PRÁV PODATELE NÁMITKY**

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

Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (viz usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120) a musí být v souladu se zásadou proporcionality (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005). Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42 je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem:

*„[k]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“*

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

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

Případným neakceptováním námitek vznikne podateli značná a nenávratná škoda zejm. v důsledku zmaření realizace Záměru a budoucích zamýšlených záměrů, které podatel plánuje. Škoda má přitom především následující podobu:

- vynaložené náklady na koupi Pozemků, a to jak za účelem realizace Záměru (stavba restaurace a objektu správce), tak i za účelem realizace budoucích zamýšlených záměrů, které by přitom byly v souladu s charakterem Lokality 851, tj. využití pro rekreaci, relaxaci a sportovní vyžití obyvatel hl. m. Prahy;

- vynaložené náklady na přípravu Záměru.

**Jestliže bude přijat Návrh MPP v současné podobě a podateli bude způsobena škoda tím, že kvůli omezení využití rozvojové plochy 412/851/8074 v Lokalitě 851 nebude moci realizovat Záměr či další zamýšlené budoucí záměry, je podatel připraven se svých oprávněných nároků na náhradu škody domáhat po hl. m. Praze, a to za použití přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny.**

### **III. POŽADOVANÉ ZMĚNY NÁVRHU MPP NEPŘEDSTAVUJÍ PODSTATNOU ZMĚNU**

Podatelem navržené změny v textové části výroku Návrhu MPP a v rozsahu biokoridoru 500/-/3584 představují toliko nepodstatnou úpravou Návrhu MPP. Jedná se pouze o upřesnění Návrhu MPP, kterým nově nejsou negativně dotčeny žádné zájmy jiných osob dotčených Návrhem MPP (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 2. 2012, č. j. 6 Ao 7/2011-74). Jedná se toliko o upřesnění znění čl. 52, 64 a 90 textové části Návrhu MPP tak, aby

jednoznačné, jaké stavby a budovy je možné v souvislosti s danými regulativy do území umístit. Jedná se tak pouze o odstranění nejasnosti aktuálního znění Návrhu MPP. Stejně zúžení biokoridoru 500/-/3584 v požadovaném rozsahu nepředstavuje takovou změnu, která by si snad vyžádala vyjádření dotčených orgánů či která by přímo ovlivnila oprávněné zájmy konkrétních osob jiným způsobem než Návrh MPP (rozsudek NSS ze dne 23. 9. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-185).

O nepodstatnou úpravu ve všech podatelem navrhovaných změnách se jedná též proto, že jimi nově nejsou dotčeny žádné veřejné zájmy ani vlastnická práva třetích osob, které by nemohly uplatnit své stanovisko či námitku. Změnou textové částí a zúžením biokoridoru 500/-/3584 nemůže dojít k žádnému negativnímu dotčení zájmů obce, dotčených orgánů, veřejnosti ani soukromých vlastníků okolních pozemků a staveb, když tato změna bude pouze reflektovat již pravděpodobně možné umístění staveb a budov do Lokality 851 i vzhledem k již povolenému Záměru a zúžení biokoridoru 500/-/3584 bude odpovídat jeho rozloze v okolním území. Navrhovaná úprava představuje pouze logické doplnění stávající struktury a dalších regulativů území a odstranění zjevného nesouladu mezi navrhovanou regulací a skutečným stavem Pozemků, území Lokality 851 a také okolního území.

#### IV. REGULATIV PŘECHODNÉHO USTANOVENÍ

Článek 167 Návrhu MPP zakotvuje regulativ přechodného ustanovení, podle kterého se záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti MPP zahájeno řízení o jejich povolení podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů („**stavební zákon 2006**“) nebo podle aktuálně účinného stavebního zákona, a které nebylo přede dnem nabytí účinnosti MPP dokončeno, se považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu („**Přechodné ustanovení**“). To znamená, že se soulad takových záměrů s územně plánovací dokumentů bude posuzovat podle Územního plánu účinného k poslednímu dni jeho účinnosti, tj. ke dni předcházejícímu nabytí účinnosti MPP.

Podle podatele je Přechodné ustanovení velmi přínosné. **Přechodné ustanovení podpoří legitimní očekávání a právní jistotu vlastníků pozemků**, kteří plánují své pozemky využít pro výstavbu v souladu s Územním plánem a kteří v souvislosti s plánováním a přípravou výstavby vynaložili již značné finanční prostředky. **Aby však Přechodné ustanovení zcela naplnilo svůj účel, bylo by žádoucí, aby se podle Územního plánu posuzovaly též změny těchto záměrů před dokončením** (tj. změny záměrů ve smyslu Přechodného ustanovení).

Pokud by nedošlo v tomto směru k doplnění Přechodného ustanovení, došlo by v praxi ke ztížení realizace a dokončení řady záměrů. Zatímco v řízení o povolení záměru by se posuzoval soulad záměru s regulativy Územního plánu, v řízení o změně **stejného záměru** před dokončením by se posuzoval soulad záměru již podle regulativů MPP. Regulativy MPP se však v některých lokalitách změnilly natolik, že v těchto lokalitách nelze realizovat záměry, které je možné realizovat podle Územního plánu. To by mohlo vést v řadě případů k tomu, že bude záměr sice povolen podle regulativů Územního plánu, ale změna takového záměru, která by se posuzovala již podle regulativů MPP, by povolena být nemohla. V důsledku toho by mohlo dojít v některých případech i ke zmaření realizace záměrů, neboť v praxi často nelze záměry bez příslušných změn, které jsou nepředvídatelné již ve fázi povolování, řádně dokončit.

Tento negativní důsledek by dopadl i na podatele. Záměr je sice v souladu s regulativy Územního plánu, ale v souladu s regulativy MPP již Záměr není, jak je blíže rozebráno v předcházejících bodech námítky. V důsledku toho by mohlo dojít k tomu, že **podatel nebude moci realizovat žádnou změnu Záměru před dokončením, byť by byla potřebná, nebo dokonce nezbytně nutná, vyvolaná např. výstavbou či jinými vnějšími okolnostmi**. Změny záměrů jsou přitom u záměrů zcela běžné.

Vzhledem k tomu, že se podle aktuálního znění Návrhu MPP nebude Přechodné ustanovení aplikovat na změny záměrů před dokončením ve smyslu § 224 stavebního zákona, **je zasahováno do legitimního očekávání a právní jistoty podatele**. Podatel legitimně očekával, že bude moci Záměr skutečně realizovat a dokončit, a to včetně případných změn, pokud budou v souladu s Územním plánem.

Podateli není a ani nemůže být známa konečná podoba MPP, protože MPP nebyl dosud schválen a jeho finální znění může být odlišné od Návrhu MPP. Současně po podateli nelze spravedlivě požadovat, aby přizpůsoboval svou investici pouhému Návrhu MPP, když investice byla od počátku po několik let plánována a připravována v souladu se současně účinným Územním plánem. Přizpůsobení Záměru dosud neschválenému MPP by navíc vedlo k významným ekonomickým ztrátám a prodlení s dokončením projektu, což je v rozporu i s veřejným zájmem na zvelebení veřejného prostoru stavbou v souladu s využitím prostoru parku.

Nežádoucí důsledek, který podatel v souvislosti s Přechodným ustanovením identifikuje, se přitom netýká pouze jeho Záměru, ale má **systémový charakter a dopadá na všechny vlastníky a investory v obdobném postavení**. Absence adekvátní přechodné úpravy by tak představovala právní nejistotu nejen pro podatele, ale pro všechny tyto subjekty.

Zásah do ústavně zaručených práv podatele je navíc v **rozporu se zásadou proporcionality**. Tím, že je Přejchodným ustanovením sice umožněno Záměr povolit, ale není umožněno realizovat jakékoli jeho změny, byť by byly v souladu s Územním plánem, a tím pádem i se smyslem a účelem Přejchodného ustanovení, je nepřiměřeně zasahováno do vlastnického práva podatele. Přitom doplnění Přejchodného ustanovení o změny záměrů by zajistilo ochranu legitimního očekávání podatele (i dalších vlastníků), aniž by bylo dotčeno právo hl. m. Prahy regulovat budoucí výstavbu prostřednictvím MPP či jakákoli jiná práva či veřejné zájmy.

Z výše uvedených důvodů podatel navrhuje též to, aby se Přejchodné ustanovení nově vztahovalo i na záměry, které byly ke dni nabytí účinnosti Metropolitního plánu již povoleny podle stavebního zákona 2006 nebo stavebního zákona. Neexistuje žádný rozumný důvod, proč by se Přejchodné ustanovení mělo vztahovat pouze na záměry s nedokončeným řízením o povolení, a nikoli na záměry již povolené, neboť obě skupiny stavebníků se nacházejí v obdobném postavení – připravovaly své projekty v dobré víře podle platného Územního plánu. Vyloučení již povolených záměrů z působnosti Přejchodného ustanovení by bylo diskriminační a znevýhodňující. Stavebníci, kteří získali povolení záměru ještě před nabytím účinnosti MPP, jehož datum není známo, by byli paradoxně v horším postavení než ti, kteří rozhodnutí ještě nezískali, ale ohledně jejich záměru bylo pouze zahájeno řízení o povolení. Vyloučení již povolených záměrů z aplikace Přejchodného ustanovení by tak znamenalo nepřijatelný zásah do právní jistoty a legitimního očekávání stavebníků již povolených staveb, což je v rozporu s účelem Přejchodného ustanovení.

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

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

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



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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že článek 90 stanovuje přípustnost umístování budov v městských parcích výhradně podle jejich hierarchické úrovně a pouze v rozsahu podřízeném funkci parku.

Aby bylo možné v nestabilizovaných částech parků, případně v celých parcích určených k transformaci či rozvoji, dostatečně zajistit služby návštěvníkům parku, je přípustné umisťovat i budovy do výšky 2 RNP dle čl 90 odst 4 pokud v KLZ není uvedeno jinak.

Námítka

**ID 3034902**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 655

Podatel | **Kejřův park III. s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZVJI

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3m82j4rp

Lokalita | 851, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka proti dílčím regulativům upravujícím využívání pozemků parc. č. 1756/11, 1758 a 1759 v k. ú. Hloubětín (Kejřův park) (3/4)

---

### Vyjádření

Podatel dále žádá, aby byl biokoridor 500/-/3584 na pozemku parc. č. 1758 v k. ú. Hloubětín zúžen jen na minimální možnou plochu, která lemuje koryto potoka Rokytka v lokalitě 851 / Hořejší rybník.

### Odůvodnění

Jako vlastník pozemků parc. č. 1756/11, 1758 a 1759, vše v k. ú. Hloubětín („**Pozemky**“), nacházejících se v lokalitě 851 / Hořejší rybník („**Lokalita 851**“), konkrétně v transformační ploše 412/851/8074, uplatňuji v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řízení (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023 („**stavební zákon**“) tuto námítku proti aktuálně zveřejněnému návrhu Metropolitního plánu Prahy („**MPP**“) pro opakované veřejné projednání („**Návrh MPP**“), který nahrazuje původní návrh MPP pro veřejné projednání z roku 2022 („**Návrh MPP 2022**“).

Námítka směřuje proti textové části výroku Návrhu MPP s ohledem na regulativy struktury parkové prostranství (čl. 52), regulativy zastavitelné rekreační lokality a plochy (čl. 64), regulativy městského parku (čl. 90) a regulativ nedokončených záměrů (čl. 167). V konečném důsledku námítka směřuje také do rozsahu lokálního biokoridoru v přesných hranicích vymezeného v okolí potoka Rokytka (500/-/3584 LBK Rokytka).

### I. MPP JE V ROZPORU S LEGITIMNÍM OČEKÁVÁNÍM PODATELE

**a) Vymezení parkového prostranství je nejednoznačné s ohledem na plánovaný záměr Podatele.**

Podatel v souvislosti s Lokalitou 851 v rozsahu Pozemků uvádí, že dle aktuálně platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy a jeho regulativů („**Územní plán**“) jsou jeho Pozemky zařazeny do ploch **ZMK** a **SO1**. Plochy ZMK umožňují dle popisu ve svém podmíněném přípustném využití, umístit stavbu: „*zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy.*“ V souladu s tímto přípustným využitím podatel disponuje rozhodnutím o umístění stavby s názvem „Kejřův park 3 – restaurace, Praha 9“ („**Záměr**“), vydaným Úřadem městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje dne 29. 3. 2016, č. j. P09 012690/2016/OVÚR/Sk („**Územní rozhodnutí**“), které rovněž v závěrečném shrnutí uvádí, že: „*Umístění stavby je v souladu schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na výstavbu.*“. Územní rozhodnutí, které tvoří přílohu č. 2 těchto námitek, nabylo právní moci dne 22. 4. 2016 a je stále platné.

V Návrhu MPP jsou však Pozemky podatele zařazeny dle krycího listu Lokality 851 do typu struktury parkové prostranství. Regulativy parkového prostranství jsou upraveny v čl. 52 textové části Návrhu MPP následovně:

(1) *Parkovým prostranstvím je nestavební urbánní struktura typická pro městské parky, v níž jsou převážně zastoupeny plochy s nelesní vegetací zpravidla uspořádané do uceleného kompozičního celku. **Výjimečně se vyskytují budovy a jiné stavby zpravidla sloužící účelu parkového prostranství. Parkové prostranství je veřejně přístupné, případně veřejně přístupné ve své hlavní části.***

(2) *V lokalitě struktury parkového prostranství jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:*

*a) prostor umožňuje **vhodné podmínky pro rekreaci, relaxaci a rekreační sport,***

*b) **budovy a jiné stavby rozšiřují možnosti pro obsluhu a zabezpečení návštěvnických služeb v souladu s cílovým charakterem lokality, jeho primárně nestavební charakter je zachován.***

Toto vymezení je nejenom nejasné, ale zároveň je také nedůvodně přísnější než původní vymezení dle Územního plánu. Podatel si nemůže být jist, že mu dle výše uvedeného regulativu prostorového uspořádání Lokality 851 bude umožněno realizovat Záměr v podobě restauračního zařízení a souvisejících staveb v souladu s Územním rozhodnutím, resp. zda předmětná restaurace a budova správce, které tvoří základ Záměru, spadají do požadavků toho, že (i) mají sloužit účelu parkového prostranství a (ii) že rozšiřují možnosti pro

obsahu návštěvnických služeb v souladu s cílovým charakterem lokality.

Obdobně neúplné a nedostatečně určité je znění čl. 64 odst. 2 textové části výroku Návrhu MPP: *Dále je přípustné umísťovat s nimi související **doplňkové stavby** a nad jejich rámec se sportem související **stavby pro občanskou vybavenost** dle čl. 143 odst. 1 písm. b), obchod, služby, ubytování a administrativu, pokud nebude významně omezeno hlavní využití a RPB těchto staveb nepřekročí 30 % plochy záměru, dopravní a technickou infrastrukturu, zahrádkové osady a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.* I když podatel pevně věří, že tímto není narušeno jeho právo realizovat na Pozemcích výstavbu Záměru, navržený text je značně nejistý a v krajním případě by se mohlo stát, že tato stavba bude dle aktuálního Návrhu MPP nerealizovatelná.

Závěrem podatel dodává, že si pořizovatel musel být při vypracování aktuálního Návrhu MPP nutně vědom toho, že v Lokalitě 851 existuje již dlouhodobý a opodstatněný zájem podatele, aby v ploše 412/851/8074 vznikl Záměr související se strukturou parkového prostranství.

**Podatel s ohledem na výše uvedené žádá, aby do textové části výroku Návrhu MPP v čl. 52 a 64 byl přidán text, který by výslovně upravil, že pod možné prostorové uspořádání parkové struktury, resp. pod přípustné využití zastavitelné rekreační lokality a plochy spadá možnost výstavby restauračních zařízení, kaváren a podpůrných budov. Případně aby doplnil do individuálních regulativů krycího listu Lokality 851 do části 300 / využití území výslovně možnost umístění restauračního a kavárenského zařízení a souvisejících budov a jiných staveb.**

**b) Příliš přísné kritérium omezení regulované plochy budovy dle čl. 90 MPP.**

Pozemky jsou v rámci Lokality 851 i transformační plochy 412/851/8074 zahrnuty do grafického regulativu městský park (čl. 84 textové části výroku Návrhu MPP), a to konkrétně metropolitní park [čl. 85 odst. 1 písm. a) textové části výroku Návrhu MPP]. Jedná se o městský park 123/851/2362 Hořejší rybník – metropolitní park. V případě realizace Záměru bude muset podatel postupovat podle čl. 90 textové části výroku Návrhu MPP, ledaže není v části 100 krycího listu Lokality 851 uvedeno jinak (srov. čl. 84 odst. 2 textové části výroku Návrhu MPP).

Podle čl. 90 odst. 3 písm. a) textové části návrhu MPP, které stanovuje regulativy na plochu budov, které je možné realizovat následovně: *Nové budovy je přípustné umísťovat v plochách městských parků za podmínky, že budovy slouží účelu parku*

*a poskytování služeb návštěvníkům parku. Přípustné je umísťovat budovy o maximální výšce 2 RNP, a to:*

***a) v metropolitním parku budovy do 150 m 2 RPB jednotlivě, maximálně však 300 m 2 v součtu pro celé území parku, (...).***

Aktuálně rozloha i samotné budovy restaurace, která je součástí Záměru umístěného na Pozemky na základě Územního rozhodnutí, má **přes 150 m<sup>2</sup>** (viz Příloha č. 4 – výkres půdorysu 1.NP – objekt restaurace). Podateli tudíž nebude umožněno realizovat na svých Pozemcích již existující a stavebním úřadem schválený Záměr, který byl navržen s vynaložením finančních prostředků podatele a s legitimním očekáváním, že jej bude možné v budoucnu na Pozemcích.

Ač budova restaurace spolu s budovou objektu správce nemají v součtu 300 m<sup>2</sup>, velice se tomu blíží. Umístěním těchto budov tak bude v zásadě vyčerpána celková kapacita celého městského parku o rozloze 18 ha. Tímto je zcela zásadně limitováno využití Lokality 851 pro rekreační, relaxační a sportovní využití. V městském parku, který je přitom vymezen jako zastavitelný, a nadto v ploše 412/851/8074, které je vymezena jako transformační, tak nebude možné již umístit žádné budovy. Podatel si je vědom, že Návrh MPP rozlišuje pojem stavby a budovy ve smyslu nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním města Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů („PSP“). Avšak v tomto důsledku nebude možné na Pozemky podatele umístit žádné další budovy pro rekreaci a relaxaci obyvatel, jako např. kryté tenisové kurty či další krytá hřiště, zázemí pro sportovní využití, menší wellness centrum apod. Podatel tudíž bude značně limitován v takovém rozvoji a takové transformaci Pozemků, která je přitom předvídána zněním krycího listu Lokality 851. Současně bude oproti aktuálnímu stavu nepřiměřeně a nedůvodně omezen na využití Pozemků tak, aby to pro něj měl rozvoj Pozemků v souladu s požadavky Lokality 851 ekonomický smysl. Pouze umístění budov ve smyslu PSP totiž zaručuje možnost využití prvků relaxace, rekreace a sportu po celý rok, nikoliv pouze přes letní sezónu.

Podle podatele není obdobně jako v návrzích čl. 52 a 64 možné spoléhat na doplňující znění čl. 90 odst. 4 textové části výroku Návrhu MPP, které výše uvedené omezení umísťování nových budov „zjemňuje“ nezbytností pro obsluhu městského parku a poskytování služeb návštěvníkům. V takovém případě bude pouze na posouzení stavebního úřadu, zda určitou budovu vyhodnotí jako nezbytnou pro poskytování služeb návštěvníkům parku či nikoliv. Přitom každý úředník může mít zcela jiné představy o tom, jaké služby mají být v rámci městského parku návštěvníkům poskytovány.

Vzhledem ke všemu výše uvedenému podatel žádá, aby byla přípustnost umístování nových budov v metropolitním parku v čl. 90 odst. 3 písm. a) textové části výroku Návrhu MPP zvýšena, a to z maximální rozlohy jednotlivých budov 150 m<sup>2</sup> RPB na 200 m<sup>2</sup> RPB, a v součtu pro celé území parku z maximální rozlohy 300 m<sup>2</sup> RPB na 3000 m<sup>2</sup> RPB. Alternativně je možné, aby byla v části 100 krycího listu lokality 851 / Hořejší rybník stanovena jako individuální regulativ přípustnost umísťovat nové budovy pro účely parku a poskytování služeb návštěvníkům parku jednotlivě do 200 m<sup>2</sup> RPB a v součtu pro celé území parku do 3000 m<sup>2</sup> RPB.

**c) Nepřiměřeně široce stanovený koridor 500/-/3584 LBK Rokytka.**

Podatel rovněž namítá v Návrhu MPP příliš široce vymezený lokální biokoridor v přesných hranicích 500/-/3584 Rokytka, které nedůvodně a nepřiměřeně omezuje využitelnost Pozemků pro Záměr a pro další stavby související s využitím Pozemků pro účely rekreace, relaxace a sportovního vyžití obyvatel hl. m. Prahy. Podatel si je vědom, že jedním z hlavních cílů, který je v Lokalitě 851 sledován, je také posílení území coby parkového prostranství a s tím neodmyslitelně souvisí také krajinná a městská zeleň. Není však zřejmé, proč se biokoridor potoka Rokytka rozbíhá na pozemku parc. č. 1758 v k. ú. Hloubětín a dalších přilehlých pozemcích v tak značném rozsahu ve srovnání s jeho vymezením podél potoka Rokytka v jiných lokalitách (např. lokalita 852 / U Rokytky nebo lokalita 850 / Údolí Rokytky), ať už jako biokoridor 500/-/3584 nebo jako biokoridor 500/-/3585. V ostatních případech je totiž biokoridor vymezen toliko v těsné blízkosti koryta potoka Rokytka. S takovým vymezením by podatel souhlasil i na pozemku parc. č. 1758 v k. ú. Hloubětín, a to i s ohledem na skutečnost, že při březích potoka převládá vzrostlé stromové patro, které se střídá s travnatými plochami. Avšak předmětný biokoridor dokonce zasahuje do té části pozemku parc. č. 1758, na kterou má být umístěna větší část Záměru v podobě budovy restaurace. Přitom v území, kde má být realizována stavba restaurace a budova správce, se však z převážné většiny aktuálně žádné stromové patro nenachází a travnatá plocha je zde rovněž zastoupena minimálně. Podateli tudíž vůbec není jasné, proč se zrovna v tomto místě biokoridor 500/-/3584 rozbíhá až takto daleko od potoka.

Dle čl. 113 textové části Návrhu MPP je *umísťování nových budov a zvětšení RPB budov (dle katastru nemovitostí k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu) v biocentrech a biokoridorech ÚSES přípustné pouze tehdy, nedojde-li k narušení územních podmínek pro funkční způsobilost ÚSES a jde-li o budovy pro ochranu přírody a krajiny, lesnictví, vodní hospodářství, ekologická centra, informační centra pro zlepšení podmínek rekreace,*

**hygienická zařízení a v zastavitelném území též o budovy v městských parcích dle čl. 90.“**

Obdobně jako ve výše uvedených případech textové části výroku Návrhu MPP tudíž v důsledku takto širokého vymezení biokoridoru 500/-/3584 LBK Rokytky je ohrožena realizace Záměru tak, jak bylo jeho umístění povoleno na základě Územního rozhodnutí. Oproti Návrhu 2022 přitom došlo nejen na Pozemcích podatele, ale také na okolních pozemcích ke zúžení biokoridoru 500/-/3584. V aktuálním Územním plánu přitom žádný takový biokoridor přes Pozemky podatele nevede.

S ohledem na vše výše uvedené, a to zejména v souvislosti s šířkou biokoridoru 500/-/3584 nebo biokoridoru 500/-/3585 v jiných lokalitách, shledává jeho vymezení přes pozemek parc. č. 1758 v k. ú. Hloubětín jako **diskriminační**.

**Podatel tudíž žádá, aby byl biokoridor 500/-/3584 na jeho pozemku parc. č. 1758 v k. ú. Hloubětín zúžen jen na minimální možnou plochu, která lemuje pobřeží potoka Rokytky v Lokalitě 851.**

**II. MPP NEZÁKONNĚ ZASAHUJE DO PRÁV PODATELE NÁMITKY**

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

Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (viz usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120) a musí být v souladu se zásadou proporcionality (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005). Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42 je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem:

*„[k]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“*

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

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

Případným neakceptováním námitek vznikne podateli značná a nenávratná škoda zejm. v důsledku zmaření realizace Záměru a budoucích zamýšlených záměrů, které podatel plánuje. Škoda má přitom především následující podobu:

- vynaložené náklady na koupi Pozemků, a to jak za účelem realizace Záměru (stavba restaurace a objektu správce), tak i za účelem realizace budoucích zamýšlených záměrů, které by přitom byly v souladu s charakterem Lokality 851, tj. využití pro rekreaci, relaxaci a sportovní vyžití obyvatel hl. m. Prahy;
- vynaložené náklady na přípravu Záměru.

**Jestliže bude přijat Návrh MPP v současné podobě a podateli bude způsobena škoda tím, že kvůli omezení využití rozvojové plochy 412/851/8074 v Lokalitě 851 nebude moci realizovat Záměr či další zamýšlené budoucí záměry, je podatel připraven se svých oprávněných nároků na náhradu škody domáhat po hl. m. Praze, a to za použití přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny.**

### **III. POŽADOVANÉ ZMĚNY NÁVRHU MPP NEPŘEDSTAVUJÍ PODSTATNOU ZMĚNU**

Podatelem navržené změny v textové části výroku Návrhu MPP a v rozsahu biokoridoru 500/-/3584 představují toliko nepodstatnou úpravou Návrhu MPP. Jedná se pouze o upřesnění Návrhu MPP, kterým nově nejsou negativně dotčeny žádné zájmy jiných osob dotčených Návrhem MPP (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 2. 2012, č. j. 6 Ao 7/2011-74). Jedná se toliko o upřesnění znění čl. 52, 64 a 90 textové části Návrhu MPP tak, aby jednoznačné, jaké stavby a budovy je možné v souvislosti s danými regulativy do území umístit. Jedná se tak pouze o odstranění nejasnosti aktuálního znění Návrhu MPP. Stejně zúžení biokoridoru 500/-/3584 v požadovaném rozsahu nepředstavuje takovou změnu, která by si snad vyžádala vyjádření dotčených orgánů či která by přímo ovlivnila oprávněné zájmy konkrétních osob jiným způsobem



než Návrh MPP (rozsudek NSS ze dne 23. 9. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-185).

O nepodstatnou úpravu ve všech podatelem navrhovaných změnách se jedná též proto, že jimi nově nejsou dotčeny žádné veřejné zájmy ani vlastnická práva třetích osob, které by nemohly uplatnit své stanovisko či námitku. Změnou textové částí a zúžením biokoridoru 500/-/3584 nemůže dojít k žádnému negativnímu dotčení zájmů obce, dotčených orgánů, veřejnosti ani soukromých vlastníků okolních pozemků a staveb, když tato změna bude pouze reflektovat již pravděpodobně možné umístění staveb a budov do Lokality 851 i vzhledem k již povolenému Záměru a zúžení biokoridoru 500/-/3584 bude odpovídat jeho rozloze v okolním území. Navrhovaná úprava představuje pouze logické doplnění stávající struktury a dalších regulativů území a odstranění zjevného nesouladu mezi navrhovanou regulací a skutečným stavem Pozemků, území Lokality 851 a také okolního území.

#### IV. REGULATIV PŘECHODNÉHO USTANOVENÍ

Článek 167 Návrhu MPP zakotvuje regulativ přechodného ustanovení, podle kterého se záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti MPP zahájeno řízení o jejich povolení podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů („**stavební zákon 2006**“) nebo podle aktuálně účinného stavebního zákona, a které nebylo přede dnem nabytí účinnosti MPP dokončeno, se považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu („**Přechodné ustanovení**“). To znamená, že se soulad takových záměrů s územně plánovací dokumentů bude posuzovat podle Územního plánu účinného k poslednímu dni jeho účinnosti, tj. ke dni předcházejícímu nabytí účinnosti MPP.

Podle podatele je Přechodné ustanovení velmi přínosné. **Přechodné ustanovení podpoří legitimní očekávání a právní jistotu vlastníků pozemků**, kteří plánují své pozemky využít pro výstavbu v souladu s Územním plánem a kteří v souvislosti s plánováním a přípravou výstavby vynaložili již značné finanční prostředky. **Aby však Přechodné ustanovení zcela naplnilo svůj účel, bylo by žádoucí, aby se podle Územního plánu posuzovaly též změny těchto záměrů před dokončením** (tj. změny záměrů ve smyslu Přechodného ustanovení).

Pokud by nedošlo v tomto směru k doplnění Přechodného ustanovení, došlo by v praxi ke ztížení realizace a dokončení řady záměrů. Zatímco v řízení o povolení záměru by se posuzoval soulad záměru s regulativy Územního plánu, v řízení o změně **stejného záměru** před dokončením by se posuzoval soulad záměru již podle regulativů MPP. Regulativy MPP se však v některých lokalitách změnilo natolik, že v těchto lokalitách nelze realizovat záměry, které

je možné realizovat podle Územního plánu. To by mohlo vést v řadě případů k tomu, že bude záměr sice povolen podle regulativů Územního plánu, ale změna takového záměru, která by se posuzovala již podle regulativů MPP, by povolena být nemohla. V důsledku toho by mohlo dojít v některých případech i ke zmaření realizace záměrů, neboť v praxi často nelze záměry bez příslušných změn, které jsou nepředvídatelné již ve fázi povolování, řádně dokončit.

Tento negativní důsledek by dopadl i na podatele. Záměr je sice v souladu s regulativy Územního plánu, ale v souladu s regulativy MPP již Záměr není, jak je blíže rozebráno v předcházejících bodech námítky. V důsledku toho by mohlo dojít k tomu, že **podatel nebude moci realizovat žádnou změnu Záměru před dokončením, byť by byla potřebná, nebo dokonce nezbytně nutná, vyvolaná např. výstavbou či jinými vnějšími okolnostmi**. Změny záměrů jsou přitom u záměrů zcela běžné.

Vzhledem k tomu, že se podle aktuálního znění Návrhu MPP nebude Přejícné ustanovení aplikovat na změny záměrů před dokončením ve smyslu § 224 stavebního zákona, **je zasahováno do legitimního očekávání a právní jistoty podatele**. Podatel legitimně očekával, že bude moci Záměr skutečně realizovat a dokončit, a to včetně případných změn, pokud budou v souladu s Územním plánem.

Podateli není a ani nemůže být známa konečná podoba MPP, protože MPP nebyl dosud schválen a jeho finální znění může být odlišné od Návrhu MPP. Současně po podateli nelze spravedlivě požadovat, aby přizpůboval svou investici pouhému Návrhu MPP, když investice byla od počátku po několik let plánována a připravována v souladu se současně účinným Územním plánem. Přizpůsobení Záměru dosud neschválenému MPP by navíc vedlo k významným ekonomickým ztrátám a prodlení s dokončením projektu, což je v rozporu i s veřejným zájmem na zvelebení veřejného prostoru stavbou v souladu s využitím prostoru parku.

Nežádoucí důsledek, který podatel v souvislosti s Přejícným ustanovením identifikuje, se přitom netýká pouze jeho Záměru, ale má **systemový charakter a dopadá na všechny vlastníky a investory v obdobném postavení**. Absence adekvátní přechodné úpravy by tak představovala právní nejistotu nejen pro podatele, ale pro všechny tyto subjekty.

Zásah do ústavně zaručených práv podatele je navíc v **rozporu se zásadou proporcionality**. Tím, že je Přejícným ustanovením sice umožněno Záměr povolit, ale není umožněno realizovat jakékoli jeho změny, byť by byly v souladu s Územním plánem, a tím pádem i se smyslem a účelem Přejícného ustanovení, je nepřiměřeně zasahováno do vlastnického práva podatele. Přitom doplnění

Přechodného ustanovení o změny záměrů by zajistilo ochranu legitimního očekávání podatele (i dalších vlastníků), aniž by bylo dotčeno právo hl. m. Prahy regulovat budoucí výstavbu prostřednictvím MPP či jakákoli jiná práva či veřejné zájmy.

Z výše uvedených důvodů podatel navrhuje též to, aby se Přechodné ustanovení nově vztahovalo i na záměry, které byly ke dni nabytí účinnosti Metropolitního plánu již povoleny podle stavebního zákona 2006 nebo stavebního zákona. Neexistuje žádný rozumný důvod, proč by se Přechodné ustanovení mělo vztahovat pouze na záměry s nedokončeným řízením o povolení, a nikoli na záměry již povolené, neboť obě skupiny stavebníků se nacházejí v obdobném postavení – připravovaly své projekty v dobré víře podle platného Územního plánu. Vyloučení již povolených záměrů z působnosti Přechodného ustanovení by bylo diskriminační a znevýhodňující. Stavebníci, kteří získali povolení záměru ještě před nabytím účinnosti MPP, jehož datum není známo, by byli paradoxně v horším postavení než ti, kteří rozhodnutí ještě nezískali, ale ohledně jejich záměru bylo pouze zahájeno řízení o povolení. Vyloučení již povolených záměrů z aplikace Přechodného ustanovení by tak znamenalo nepřipustný zásah do právní jistoty a legitimního očekávání stavebníků již povolených staveb, což je v rozporu s účelem Přechodného ustanovení.

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán vymezil Územní systém ekologické stability na základě Plánu místního systému ekologické stability pro území hlavního města Prahy, který je zpracován dle §2 vyhlášky č. 395/1992 Sb. Oproti Plánu místního ÚSES, Metropolitní plán již na dané parcele velmi redukoval velikost biokoridoru dle reálného stavu v území. Plocha biokoridoru nebude dále redukována, zejména z důvodů zachování přírodní funkce nivy. Zároveň je biokoridor navržen v rozsahu návrhu vodní plochy Kejřova rybníku 2 a na parcelu č. 1758 v k. ú. Hloubětín prostorově navazuje vodním tokem, luční a lesnatou částí nivy.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021). Vzhledem k tomu, že vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci (a jeho následná realizace)

může představovat poměrně vážné omezení vlastnického práva, je při jeho vymezování vždy obezřetně posuzován konflikt soukromého vlastnictví a veřejného zájmu. Konkrétní požadavky na korekci vymezené hranice ÚSES, doručené pořizovateli v rámci veřejného projednání návrhu MPP, byly vždy v souladu s výše uvedeným pečlivě prověřeny. Vymezení ÚSES je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dále podrobněji viz příloha P.188 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Námítka

**ID 3034903**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 655

Podatel | **Kejřův park III. s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZVJI

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3m82j4rp

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka proti dílčím regulativům upravujícím využívání pozemků parc. č. 1756/11, 1758 a 1759 v k. ú. Hloubětín (Kejřův park) (4/4)

**Vyjádření**

Naposledy podatel požaduje, aby byl čl. 167 textové části výroku Návrhu MPP upraven tak, aby předmětný regulativ přechodného ustanovení dopadal i na změny záměrů před dokončením, tj. aby podle aktuálního územního plánu byly posuzovány též změny záměrů, které byly povoleny, resp. umístěny za účinnosti aktuálního územního plánu.

**Odůvodnění**

Jako vlastník pozemků parc. č. 1756/11, 1758 a 1759, vše v k. ú. Hloubětín („**Pozemky**“), nacházejících se v lokalitě 851 / Hořejší rybník („**Lokalita 851**“), konkrétně v transformační ploše 412/851/8074, uplatňuji v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řízení (stavební zákon), ve znění účinném do 31. 12. 2023 („**stavební zákon**“) tuto námítka proti aktuálně zveřejněnému návrhu Metropolitního plánu Prahy („**MPP**“) pro opakované veřejné projednání („**Návrh MPP**“), který nahrazuje původní návrh MPP pro veřejné projednání z roku 2022 („**Návrh MPP 2022**“).

Námítka směřuje proti textové části výroku Návrhu MPP s ohledem na regulativy struktury parkové prostranství (čl. 52), regulativy zastavitelné rekreační lokality a plochy (čl. 64), regulativy městského parku (čl. 90) a regulativ nedokončených záměrů (čl. 167). V konečném důsledku námítka směřuje také do rozsahu lokálního biokoridoru v přesných hranicích vymezeného v okolí potoka Rokytka (500/-/3584 LBK Rokytka).

**I. MPP JE V ROZPORU S LEGITIMNÍM OČEKÁVÁNÍM PODATELE**

**a) Vymezení parkového prostranství je nejednoznačné s ohledem na plánovaný záměr Podatele.**

Podatel v souvislosti s Lokalitou 851 v rozsahu Pozemků uvádí, že dle aktuálně platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy a jeho regulativů („Územní plán“) jsou jeho Pozemky zařazeny do ploch **ZMK** a **SO1**. Plochy ZMK umožňují dle popisu ve svém podmíněném přípustném využití, umístit stavbu: „*zahradní restaurace, hvězdárny a rozhledny, záchranné stanice pro volně žijící živočichy.*“ V souladu s tímto přípustným využitím podatel disponuje rozhodnutím o umístění stavby s názvem „Kejřův park 3 – restaurace, Praha 9“ („**Záměr**“), vydaným Úřadem městské části Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje dne 29. 3. 2016, č. j. P09 012690/2016/OVÚR/Sk („**Územní rozhodnutí**“), které rovněž v závěrečném shrnutí uvádí, že: „*Umístění stavby je v souladu schválenou územně plánovací dokumentací a vyhovuje obecným požadavkům na výstavbu.*“. Územní rozhodnutí, které tvoří přílohu č. 2 těchto námitek, nabylo právní moci dne 22. 4. 2016 a je stále platné.

V Návrhu MPP jsou však Pozemky podatele zařazeny dle krycího listu Lokality 851 do typu struktury parkové prostranství. Regulativy parkového prostranství jsou upraveny v čl. 52 textové části Návrhu MPP následovně:

*(1) Parkovým prostranstvím je nestavební urbánní struktura typická pro městské parky, v níž jsou převážně zastoupeny plochy s nelesní vegetací zpravidla uspořádané do uceleného kompozičního celku. Výjimečně se vyskytují budovy a jiné stavby zpravidla sloužící účelu parkového prostranství. Parkové prostranství je veřejně přístupné, případně veřejně přístupné ve své hlavní části.*

*(2) V lokalitě struktury parkového prostranství jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:*

*a) prostor umožňuje **vhodné podmínky pro rekreaci, relaxaci a rekreační sport,***

*b) **budovy a jiné stavby rozšiřují možnosti pro obsluhu a zabezpečení návštěvnických služeb v souladu s cílovým charakterem lokality, jeho primárně nestavební charakter je zachován.***

Toto vymezení je nejenom nejasné, ale zároveň je také nedůvodně přísnější než původní vymezení dle Územního plánu. Podatel si nemůže být jist, že mu dle výše uvedeného regulativu prostorového uspořádání Lokality 851 bude umožněno realizovat Záměr v podobě restauračního zařízení a souvisejících staveb v souladu s Územním rozhodnutím, resp. zda předmětná restaurace a budova správce,

kteří tvoří základ Záměru, spadají do požadavků toho, že (i) mají sloužit účelu parkového prostranství a (ii) že rozšiřují možnosti pro obsluhu návštěvnických služeb v souladu s cílovým charakterem lokality.

Obdobně neúplné a nedostatečně určité je znění čl. 64 odst. 2 textové části výroku Návrhu MPP: *Dále je přípustné umísťovat s nimi související **doplňkové stavby** a nad jejich rámec se sportem související **stavby pro občanskou vybavenost** dle čl. 143 odst. 1 písm. b), obchod, služby, ubytování a administrativu, pokud nebude významně omezeno hlavní využití a RPB těchto staveb nepřekročí 30 % plochy záměru, dopravní a technickou infrastrukturu, zahrádkové osady a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.* I když podatel pevně věří, že tímto není narušeno jeho právo realizovat na Pozemcích výstavbu Záměru, navržený text je značně nejistý a v krajním případě by se mohlo stát, že tato stavba bude dle aktuálního Návrhu MPP nerealizovatelná.

Závěrem podatel dodává, že si pořizovatel musel být při vypracování aktuálního Návrhu MPP nutně vědom toho, že v Lokalitě 851 existuje již dlouhodobý a opodstatněný zájem podatele, aby v ploše 412/851/8074 vznikl Záměr související se strukturou parkového prostranství.

**Podatel s ohledem na výše uvedené žádá, aby do textové části výroku Návrhu MPP v čl. 52 a 64 byl přidán text, který by výslovně upravil, že pod možné prostorové uspořádání parkové struktury, resp. pod přípustné využití zastavitelné rekreační lokality a plochy spadá možnost výstavby restauračních zařízení, kaváren a podpůrných budov. Případně aby doplnil do individuálních regulativů krycího listu Lokality 851 do části 300 / využití území výslovně možnost umístění restauračního a kavárenského zařízení a souvisejících budov a jiných staveb.**

**b) Příliš přísné kritérium omezení regulované plochy budovy dle čl. 90 MPP.**

Pozemky jsou v rámci Lokality 851 i transformační plochy 412/851/8074 zahrnuty do grafického regulativu městský park (čl. 84 textové části výroku Návrhu MPP), a to konkrétně metropolitní park [čl. 85 odst. 1 písm. a) textové části výroku Návrhu MPP]. Jedná se o městský park 123/851/2362 Hořejší rybník – metropolitní park. V případě realizace Záměru bude muset podatel postupovat podle čl. 90 textové části výroku Návrhu MPP, ledaže není v části 100 krycího listu Lokality 851 uvedeno jinak (srov. čl. 84 odst. 2 textové části výroku Návrhu MPP).

Podle čl. 90 odst. 3 písm. a) textové části návrhu MPP, které stanovuje regulativy na plochu budov, které je možné realizovat

následovně: *Nové budovy je přípustné umísťovat v plochách městských parků za podmínky, že budovy slouží účelu parku a poskytování služeb návštěvníkům parku. Přípustné je umísťovat budovy o maximální výšce 2 RNP, a to:*

**a) v metropolitním parku budovy do 150 m<sup>2</sup> RPB jednotlivě, maximálně však 300 m<sup>2</sup> v součtu pro celé území parku, (...).**

Aktuálně rozloha i samotné budovy restaurace, která je součástí Záměru umístěného na Pozemky na základě Územního rozhodnutí, má **přes 150 m<sup>2</sup>** (viz Příloha č. 4 – výkres půdorysu 1.NP – objekt restaurace). Podateli tudíž nebude umožněno realizovat na svých Pozemcích již existující a stavebním úřadem schválený Záměr, který byl navržen s vynaložením finančních prostředků podatele a s legitimním očekáváním, že jej bude možné v budoucnu na Pozemcích.

Ač budova restaurace spolu s budovou objektu správce nemají v součtu 300 m<sup>2</sup>, velice se tomu blíží. Umístěním těchto budov tak bude v zásadě vyčerpána celková kapacita celého městského parku o rozloze 18 ha. Tímto je zcela zásadně limitováno využití Lokality 851 pro rekreační, relaxační a sportovní využití. V městském parku, který je přitom vymezen jako zastavitelný, a nadto v ploše 412/851/8074, které je vymezena jako transformační, tak nebude možné již umístit žádné budovy. Podatel si je vědom, že Návrh MPP rozlišuje pojem stavby a budovy ve smyslu nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním města Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů („PSP“). Avšak v tomto důsledku nebude možné na Pozemky podatele umístit žádné další budovy pro rekreaci a relaxaci obyvatel, jako např. kryté tenisové kurty či další krytá hřiště, zázemí pro sportovní využití, menší wellness centrum apod. Podatel tudíž bude značně limitován v takovém rozvoji a takové transformaci Pozemků, která je přitom předvídána zněním krycího listu Lokality 851. Současně bude oproti aktuálnímu stavu nepřiměřeně a nedůvodně omezen na využití Pozemků tak, aby to pro něj měl rozvoj Pozemků v souladu s požadavky Lokality 851 ekonomický smysl. Pouze umístění budov ve smyslu PSP totiž zaručuje možnost využití prvků relaxace, rekreace a sportu po celý rok, nikoliv pouze přes letní sezónu.

Podle podatele není obdobně jako v návrzích čl. 52 a 64 možné spoléhat na doplňující znění čl. 90 odst. 4 textové části výroku Návrhu MPP, které výše uvedené omezení umísťování nových budov „zjemňuje“ nezbytností pro obsloužení městského parku a poskytování služeb návštěvníků. V takovém případě bude pouze na posouzení stavebního úřadu, zda určitou budovu vyhodnotí jako nezbytnou pro poskytování služeb návštěvníkům parku či nikoliv.



Přitom každý úředník může mít zcela jiné představy o tom, jaké služby mají být v rámci městského parku návštěvníkům poskytovány.

**Vzhledem ke všemu výše uvedenému podatel žádá, aby byla přípustnost umístování nových budov v metropolitním parku v čl. 90 odst. 3 písm. a) textové části výroku Návrhu MPP zvýšena, a to z maximální rozlohy jednotlivých budov 150 m<sup>2</sup> RPB na 200 m<sup>2</sup> RPB, a v součtu pro celé území parku z maximální rozlohy 300 m<sup>2</sup> RPB na 3000 m<sup>2</sup> RPB. Alternativně je možné, aby byla v části 100 krycího listu lokality 851 / Hořejší rybník stanovena jako individuální regulativ přípustnost umísťovat nové budovy pro účely parku a poskytování služeb návštěvníkům parku jednotlivě do 200 m<sup>2</sup> RPB a v součtu pro celé území parku do 3000 m<sup>2</sup> RPB.**

**c) Nepřiměřeně široce stanovený koridor 500/-/3584 LBK Rokytky.**

Podatel rovněž namítá v Návrhu MPP příliš široce vymezený lokální biokoridor v přesných hranicích 500/-/3584 Rokytky, které nedůvodně a nepřiměřeně omezuje využitelnost Pozemků pro Záměr a pro další stavby související s využitím Pozemků pro účely rekreace, relaxace a sportovního využití obyvatel hl. m. Prahy. Podatel si je vědom, že jedním z hlavních cílů, který je v Lokalitě 851 sledován, je také posílení území coby parkového prostranství a s tím neodmyslitelně souvisí také krajinná a městská zeleň. Není však zřejmé, proč se biokoridor potoka Rokytky rozbíhá na pozemku parc. č. 1758 v k. ú. Hloubětín a dalších přilehlých pozemcích v tak značném rozsahu ve srovnání s jeho vymezením podél potoka Rokytky v jiných lokalitách (např. lokalita 852 / U Rokytky nebo lokalita 850 / Údolí Rokytky), ať už jako biokoridor 500/-/3584 nebo jako biokoridor 500/-/3585. V ostatních případech je totiž biokoridor vymezen toliko v těsné blízkosti koryta potoka Rokytky. S takovým vymezením by podatel souhlasil i na pozemku parc. č. 1758 v k. ú. Hloubětín, a to i s ohledem na skutečnost, že při březích potoka převládá vzrostlé stromové patro, které se střídá s travnatými plochami. Avšak předmětný biokoridor dokonce zasahuje do té části pozemku parc. č. 1758, na kterou má být umístěna větší část Záměru v podobě budovy restaurace. Přitom v území, kde má být realizována stavba restaurace a budova správce, se však z převážné většiny aktuálně žádné stromové patro nenachází a travnatá plocha je zde rovněž zastoupena minimálně. Podateli tudíž vůbec není jasné, proč se zrovna v tomto místě biokoridor 500/-/3584 rozbíhá až takto daleko od potoka.

Dle čl. 113 textové části Návrhu MPP je *umísťování nových budov a zvětšení RPB budov (dle katastru nemovitostí k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu) v biocentrech a biokoridorech ÚSES přípustné pouze tehdy, nedojde-li k narušení územních podmínek*

***pro funkční způsobilost ÚSES a jde-li o budovy pro ochranu přírody a krajiny, lesnictví, vodní hospodářství, ekologická centra, informační centra pro zlepšení podmínek rekreace, hygienická zařízení a v zastavitelném území též o budovy v městských parcích dle čl. 90.“***

Obdobně jako ve výše uvedených případech textové části výroku Návrhu MPP tudíž v důsledku takto širokého vymezení biokoridoru 500/-/3584 LBK Rokytky je ohrožena realizace Záměru tak, jak bylo jeho umístění povoleno na základě Územního rozhodnutí. Oproti Návrhu 2022 přitom došlo nejen na Pozemcích podatele, ale také na okolních pozemcích ke zúžení biokoridoru 500/-/3584. V aktuálním Územním plánu přitom žádný takový biokoridor přes Pozemky podatele nevede.

S ohledem na vše výše uvedené, a to zejména v souvislosti s šířkou biokoridoru 500/-/3584 nebo biokoridoru 500/-/3585 v jiných lokalitách, shledává jeho vymezení přes pozemek parc. č. 1758 v k. ú. Hloubětín jako **diskriminační**.

**Podatel tudíž žádá, aby byl biokoridor 500/-/3584 na jeho pozemku parc. č. 1758 v k. ú. Hloubětín zúžen jen na minimální možnou plochu, která lemuje pobřeží potoka Rokytky v Lokalitě 851.**

## **II. MPP NEZÁKONNĚ ZASAHUJE DO PRÁV PODATELE NÁMITKY**

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

Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (viz usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120) a musí být v souladu se zásadou proporcionality (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005). Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011-42 je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem:

*„[k]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze*

*způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“*

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

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

Případným neakceptováním námitek vznikne podateli značná a nenávratná škoda zejm. v důsledku zmaření realizace Záměru a budoucích zamýšlených záměrů, které podatel plánuje. Škoda má přitom především následující podobu:

- vynaložené náklady na koupi Pozemků, a to jak za účelem realizace Záměru (stavba restaurace a objektu správce), tak i za účelem realizace budoucích zamýšlených záměrů, které by přitom byly v souladu s charakterem Lokality 851, tj. využití pro rekreaci, relaxaci a sportovní vyžití obyvatel hl. m. Prahy;
- vynaložené náklady na přípravu Záměru.

**Jestliže bude přijat Návrh MPP v současné podobě a podateli bude způsobena škoda tím, že kvůli omezení využití rozvojové plochy 412/851/8074 v Lokalitě 851 nebude moci realizovat Záměr či další zamýšlené budoucí záměry, je podatel připraven se svých oprávněných nároků na náhradu škody domáhat po hl. m. Praze, a to za použití přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny.**

### **III. POŽADOVANÉ ZMĚNY NÁVRHU MPP NEPŘEDSTAVUJÍ PODSTATNOU ZMĚNU**

Podatelem navržené změny v textové části výroku Návrhu MPP a v rozsahu biokoridoru 500/-/3584 představují toliko nepodstatnou úpravou Návrhu MPP. Jedná se pouze o upřesnění Návrhu MPP, kterým nově nejsou negativně dotčeny žádné zájmy jiných osob dotčených Návrhem MPP (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 2. 2012, č. j. 6 Ao 7/2011-74). Jedná se toliko o upřesnění znění čl. 52, 64 a 90 textové části Návrhu MPP tak, aby jednoznačné, jaké stavby a budovy je možné v souvislosti s danými regulativy do území umístit. Jedná se tak pouze o odstranění nejjasnosti aktuálního znění Návrhu MPP. Stejně zúžení biokoridoru

500/-/3584 v požadovaném rozsahu nepředstavuje takovou změnu, která by si snad vyžádala vyjádření dotčených orgánů či která by přímo ovlivnila oprávněné zájmy konkrétních osob jiným způsobem než Návrh MPP (rozsudek NSS ze dne 23. 9. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-185).

O nepodstatnou úpravu ve všech podatelem navrhovaných změnách se jedná též proto, že jimi nově nejsou dotčeny žádné veřejné zájmy ani vlastnická práva třetích osob, které by nemohly uplatnit své stanovisko či námitku. Změnou textové části a zúžením biokoridoru 500/-/3584 nemůže dojít k žádnému negativnímu dotčení zájmů obce, dotčených orgánů, veřejnosti ani soukromých vlastníků okolních pozemků a staveb, když tato změna bude pouze reflektovat již pravděpodobně možné umístění staveb a budov do Lokality 851 i vzhledem k již povolenému Záměru a zúžení biokoridoru 500/-/3584 bude odpovídat jeho rozloze v okolním území. Navrhovaná úprava představuje pouze logické doplnění stávající struktury a dalších regulativů území a odstranění zjevného nesouladu mezi navrhovanou regulací a skutečným stavem Pozemků, území Lokality 851 a také okolního území.

#### IV. REGULATIV PŘECHODNÉHO USTANOVENÍ

Článek 167 Návrhu MPP zakotvuje regulativ přechodného ustanovení, podle kterého se záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti MPP zahájeno řízení o jejich povolení podle zákona č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů („**stavební zákon 2006**“) nebo podle aktuálně účinného stavebního zákona, a které nebylo přede dnem nabytí účinnosti MPP dokončeno, se považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu („**Přechodné ustanovení**“). To znamená, že se soulad takových záměrů s územně plánovací dokumentů bude posuzovat podle Územního plánu účinného k poslednímu dni jeho účinnosti, tj. ke dni předcházejícímu nabytí účinnosti MPP.

Podle podatele je Přechodné ustanovení velmi přínosné. **Přechodné ustanovení podpoří legitimní očekávání a právní jistotu vlastníků pozemků**, kteří plánují své pozemky využít pro výstavbu v souladu s Územním plánem a kteří v souvislosti s plánováním a přípravou výstavby vynaložili již značné finanční prostředky. **Aby však Přechodné ustanovení zcela naplnilo svůj účel, bylo by žádoucí, aby se podle Územního plánu posuzovaly též změny těchto záměrů před dokončením** (tj. změny záměrů ve smyslu Přechodného ustanovení).

Pokud by nedošlo v tomto směru k doplnění Přechodného ustanovení, došlo by v praxi ke ztížení realizace a dokončení řady záměrů. Zatímco v řízení o povolení záměru by se posuzoval soulad záměru s regulativy Územního plánu, v řízení o změně **stejného**

**záměru** před dokončením by se posuzoval soulad záměru již podle regulativů MPP. Regulativy MPP se však v některých lokalitách změnily natolik, že v těchto lokalitách nelze realizovat záměry, které je možné realizovat podle Územního plánu. To by mohlo vést v řadě případů k tomu, že bude záměr sice povolen podle regulativů Územního plánu, ale změna takového záměru, která by se posuzovala již podle regulativů MPP, by povolena být nemohla. V důsledku toho by mohlo dojít v některých případech i ke zmaření realizace záměrů, neboť v praxi často nelze záměry bez příslušných změn, které jsou nepředvídatelné již ve fázi povolování, řádně dokončit.

Tento negativní důsledek by dopadl i na podatele. Záměr je sice v souladu s regulativy Územního plánu, ale v souladu s regulativy MPP již Záměr není, jak je blíže rozebráno v předcházejících bodech námítky. V důsledku toho by mohlo dojít k tomu, že **podatel nebude moci realizovat žádnou změnu Záměru před dokončením, byť by byla potřebná, nebo dokonce nezbytně nutná, vyvolaná např. výstavbou či jinými vnějšími okolnostmi**. Změny záměrů jsou přitom u záměrů zcela běžné.

Vzhledem k tomu, že se podle aktuálního znění Návrhu MPP nebude Přejícné ustanovení aplikovat na změny záměrů před dokončením ve smyslu § 224 stavebního zákona, **je zasahováno do legitimního očekávání a právní jistoty podatele**. Podatel legitimně očekával, že bude moci Záměr skutečně realizovat a dokončit, a to včetně případných změn, pokud budou v souladu s Územním plánem.

Podateli není a ani nemůže být známa konečná podoba MPP, protože MPP nebyl dosud schválen a jeho finální znění může být odlišné od Návrhu MPP. Současně po podateli nelze spravedlivě požadovat, aby přizpůsoboval svou investici pouhému Návrhu MPP, když investice byla od počátku po několik let plánována a připravována v souladu se současně účinným Územním plánem. Přizpůsobení Záměru dosud neschválenému MPP by navíc vedlo k významným ekonomickým ztrátám a prodlení s dokončením projektu, což je v rozporu i s veřejným zájmem na zvelevení veřejného prostoru stavbou v souladu s využitím prostoru parku.

Nežádoucí důsledek, který podatel v souvislosti s Přejícným ustanovením identifikuje, se přitom netýká pouze jeho Záměru, ale má **systémový charakter a dopadá na všechny vlastníky a investory v obdobném postavení**. Absence adekvátní přechodné úpravy by tak představovala právní nejistotu nejen pro podatele, ale pro všechny tyto subjekty.

Zásah do ústavně zaručených práv podatele je navíc v **rozporu se zásadou proporcionality**. Tím, že je Přejícným ustanovením sice umožněno Záměr povolit, ale není umožněno realizovat jakékoli jeho

změny, byť by byly v souladu s Územním plánem, a tím pádem i se smyslem a účelem Přejídného ustanovení, je nepřiměřeně zasahováno do vlastnického práva podatele. Přitom doplnění Přejídného ustanovení o změny záměrů by zajistilo ochranu legitimního očekávání podatele (i dalších vlastníků), aniž by bylo dotčeno právo hl. m. Prahy regulovat budoucí výstavbu prostřednictvím MPP či jakákoli jiná práva či veřejné zájmy.

Z výše uvedených důvodů podatel navrhuje též to, aby se Přejídné ustanovení nově vztahovalo i na záměry, které byly ke dni nabytí účinnosti Metropolitního plánu již povoleny podle stavebního zákona 2006 nebo stavebního zákona. Neexistuje žádný rozumný důvod, proč by se Přejídné ustanovení mělo vztahovat pouze na záměry s nedokončeným řízením o povolení, a nikoli na záměry již povolené, neboť obě skupiny stavebníků se nacházejí v obdobném postavení – připravovaly své projekty v dobré víře podle platného Územního plánu. Vyloučení již povolených záměrů z působnosti Přejídného ustanovení by bylo diskriminační a znevýhodňující. Stavebníci, kteří získali povolení záměru ještě před nabytím účinnosti MPP, jehož datum není známo, by byli paradoxně v horším postavení než ti, kteří rozhodnutí ještě nezískali, ale ohledně jejich záměru bylo pouze zahájeno řízení o povolení. Vyloučení již povolených záměrů z aplikace Přejídného ustanovení by tak znamenalo nepřijatelný zásah do právní jistoty a legitimního očekávání stavebníků již povolených staveb, což je v rozporu s účelem Přejídného ustanovení.

---

### Rozhodnutí o námítkce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven. Obdobný požadavek uplatnila i Hospodářská komora, viz ID 3027711, a na základě těchto připomínek bude znění čl. 167 doplněno ve smyslu požadavku, avšak nikoli doplněným nového odstavce. Za stávající text odst. 2 čl. 167 bude doplněno: "a řízení o změně záměru před dokončením podle § 224 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů." Současně bude doplněno příslušné odůvodnění této úpravy v kapitole 9 k článku 167 v textové části odůvodnění MPP. Bude též provedena drobná formální úprava - bude změněn název skupinového nadpisu z "Přejídná ustanovení" na "Přejídný regulativ".

Smyslem a účelem přijatého regulativu je poskytnout ochranu práv stavebníků nabytých v dobré víře v platnou regulaci v územně plánovací dokumentaci. Tato ochrana spočívá v zajištění, že záměry, které byly naprojektovány a o nichž bylo zahájeno povolovací řízení dle regulativů ÚP SÚ, budou ve stále probíhajícím povolovacím řízení

nadále posuzovány dle těchto regulativů. Získání povolení tak nebude zmařeno pouze v důsledku přijetí nové územně plánovací dokumentace, s níž budou případně tyto záměry v rozporu.

Stejně tak by se předmětný regulativ měl uplatnit v případě, kdy je záměr podle odstavce 1 článku 167 MPP předmětem řízení o změně záměru před jeho dokončením dle § 224 NSZ. V opačném případě by totiž přechodné ustanovení nechránilo ty záměry, u nichž je před jejich dokončením nutné provést změnové řízení, a to třeba i v případech, kdy tato potřeba objektivně nevznikla v důsledku jednání samotného stavebníka, ale např. v důsledku změn vnějších okolností, které stavebník ze své podstaty nemohl ovlivnit. Z výše uvedených důvodů se pořizovatel rozhodl na základě správní úvahy předmětnému požadavku vyhovět, a to tak, že demonstrativní výčet druhů řízení uvedený v článku 167 odst. 2 textové části návrhu MPP bude explicitně doplněn o řízení o změně záměrů před jejich dokončením podle § 224 NSZ.

Změna spočívající v upřesnění článku 167 odst. 2 MPP nepředstavuje takovou úpravu návrhu MPP, která by změnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, ani při ní objektivně nedochází k podstatné změně navrhovaného územního plánu ve vztahu k jím řešenému území, protože není tuto změnu nutné znovu projednat v opakovaném veřejném projednání ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V této věci je postup pořizovatele v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Dále podrobněji viz příloha P.228 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně

nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3025319**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 656

Podatel | **SCHULTZ HORST JOACHIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHPKW

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3mwkqix3

Lokalita | 816

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Chybné zařazení pozemku

---

### Vyjádření

V návrhu Metropolitního plánu je můj pozemek (parc. č. 951/1, k. ú. Velká Chuchle) chybně zařazen do území **816/Třešňovka** – „zahrádková osada“. Toto přiřazení je v **rozporu se skutečným stavem, historickým vývojem i principy územního plánování**.

Pozemek se nachází v oblasti Lahovská, která je dlouhodobě využívána k rekreaci i trvalému bydlení a má charakter zahradního města – existuje zde infrastruktura (vodovod, elektřina, komunikace, MHD), **zástavba je stabilizovaná a tvořená objekty pro individuální rekreaci s možností trvalého obývání**.

Navržené zařazení představuje **nepřiměřené a neodůvodněné omezení vlastnického práva bez existence převažujícího veřejného zájmu a bez reálného podkladu v území. Došlo by k reálnému znehodnocení pozemků**.

Požaduji:

1. Upravit grafickou část návrhu Metropolitního plánu tak, aby můj pozemek (parc. č. 951/1, k. ú. Velká Chuchle) byl zařazen do lokality 386 Hvězdárna
2. Změnit typologii území na „zahradní město / plochy pro individuální rekreaci s možností trvalého bydlení“.
3. Zajistit soulad s reálným stavem, historickým vývojem a připravovanou územní studií zpracovávanou Magistrátem hl. m. Prahy a IPR Praha ve spolupráci s MČ Praha – Velká Chuchle.

## Odůvodnění

### Čl. 11 Listiny základních práv a svobod

Každý má právo vlastnit majetek a vlastnické právo může být omezeno jen na základě zákona a v nezbytném rozsahu v souladu s veřejným zájmem. Navržené řešení představuje nepřiměřený zásah bez existence převažujícího veřejného zájmu.

### § 2 odst. 3 správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb.)

Správní orgány jsou povinny šetřit práva nabytá v dobré víře a přiměřeně volit prostředky tak, aby byla dotčena práva osob co nejméně.

### § 18 a § 19 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.)

Územní plán musí vycházet z existujícího stavu, respektovat charakter území a zajistit udržitelný rozvoj v souladu s veřejným zájmem. Navržená změna tyto zásady porušuje, neboť nerespektuje faktický charakter území Lahovská ani dlouhodobý rozvojový záměr městské části.

---

## Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

**ID 3025320**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 657

Podatel | **ACTON s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVUFP

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3nh1q5qc

Lokalita | 239, 903

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Věc: námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy  
v rámci veřejného projednání u pozemků parc.č. 291/6 a 294/4 v k.ú.  
Dolní Chabry

---

### Vyjádření

**Věc: námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy v rámci veřejného projednání u pozemků parc.č. 291/6 a 294/4 v k.ú. Dolní Chabry lokalita Milana Kadlece týkající se způsobu využití pozemku**

Umístění připomínky:

část plánu: Grafická část – výkresy

výkres: Z02 Hlavní výkres struktury

lokalizace: pozemky parc.č. 291/6 a 294/4 k.ú. Dolní Chabry  
(„Dotčené pozemky“)

### Vyjádření:

Jako vlastník Dotčených pozemků uplatňujeme v rámci veřejného projednání MP hl.m. Prahy zásadní námítku, která zahrnuje změnu způsob využití dosud nezastavitelné části Dotčených pozemků na zastavitelnou rozvojovou plochu s obytným využitím a občanskou vybaveností, tak jak je graficky znázorněno v příloze této námítky. Pořizovatel návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy nedostatečně posoudil význam a důležitost již dříve podaných připomínek. Je prokazatelné, že vlastníkem navrhovaná změna – námítka je velmi důležitá pro budoucí rozvoj městské části Dolní Chabry a z tohoto důvodu, by bylo vhodné, aby pořizovatel námítce vlastníka týkající se části pozemků parc. č. 291/6, 294/4 vyhověl.

**Odůvodnění****Odůvodnění:**

1) Městská část Praha – Dolní Chabry patří mezi velmi rychle se rozvíjející části Prahy. Došlo zde především k výraznému nárustu zejména obytných staveb. Další rychle se rozvíjející oblastí jsou komerční stavby. Je velmi pravděpodobné, že v následujících letech bude tento trend dále pokračovat. Je prokazatelnou skutečností, že Městské části Praha – Dolní Chabry dlouhodobě chybí plochy určené pro občanskou vybavenost, které ÚP hl.m. Prahy definuje jako plochy VV-veřejné vybavení. Je zřejmé a logické, že o plochy s tímto funkčním využitím nemá zájem žádný privátní vlastník pozemků a ideálním stavem je, když plochy pro občanskou vybavenost jsou situovány na pozemcích ve vlastnictví obce. Vzhledem k tomu, že Městská část Praha – Dolní Chabry žádné vhodné pozemky nevlastní, tak je pro ni situace zejména v oblasti zajišťování sociálních služeb do budoucna kritická.

2) V rámci hledání řešení kritické situace popsané v bodě 1), se vedení městské Praha – Dolní Chabry domluvilo s vlastníky pozemků parc. č. 291/6, 294/3 a 294/4, na možnosti získání západních částí těchto pozemků, a to ve formě daru. Vlastníci, jsou ochotni městské Praha – Dolní Chabry darovat části svých pozemků, které jsou v příloze č. 1 této připomínky specifikovány jako nově navržená plocha pro občanskou vybavenost. Na této ploše by měla být v budoucnu realizována zejména výstavba domu pro seniory. Vstřícný přístup by byl vlastníkůům předmětných pozemků kompenzován formou rozšíření zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím, tak jak je uvedeno v příloze č. 1 této námítky.

**Závěr:**

**Vlastník pozemků v souladu s Městskou částí Praha – Dolní Chabry požaduje, aby pořizovatel návrhu Metropolitního plánu vyhověl jeho námitce a na základě závažných skutečností uvedených pod body 1) a 2) provedl změnu návrhu Metropolitního plánu tak, jak je graficky znázorněno v příloze této připomínky.**

V Praze dne 28.11.2025

**jednatel ACTON s.r.o.**

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání, byly korekce na východní části daných pozemků (zejména korekce textu v článku 75 Míra využití území k zastavění pro malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu), tj. nikoliv úprava využití, stability a struktury na daných pozemcích, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo

shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

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

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

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

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3026707**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 657

Podatel | **ACTON s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVUIA

Identifikátor podání Portálu Pražana | apxudxts

Lokalita | 237

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Věc: námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy v rámci veřejného projednání u pozemku parc.č. 1729/73 v k.ú. Ďáblice lokalita K Lomu týkající se úpravy tří čtverců výškové regulace.

---

**Vyjádření**

**Věc: námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy v rámci veřejného projednání u pozemku parc.č. 1729/73 v k.ú. Ďáblice lokalita K Lomu týkající se úpravy tří čtverců výškové regulace.**

Umístění námítky:

část plánu: Grafická část – výkresy

výkres: Z02 Hlavní výkres struktury + výkres výškové regulace

lokalizace: čtverce výškové regulace pozemku parc.č. 1729/73 („Dotčený pozemek“)

Jako vlastník Dotčeného pozemku uplatňujeme v rámci veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy („MP hl.m. Prahy“) námítku týkající se výškové regulace Dotčeného pozemku.

**Vyjádření:**

V předloženém návrhu MP hl.m. Prahy je u části pozemku parc. č. 1729/70 s navrženou zastavitelnou obytnou plochou uvedena závazná výšková regulace v počtu 2 RNP. V rámci platného ÚP hl. m. Prahy v části plochy vymezené jako SV-C (smíšené obytné) je u tohoto pozemku přípustná 4 RNP. Je tedy zřejmé, že snížení přípustné podlažnosti o polovinu, dramaticky snižuje stavební a obchodní využitelnost předmětné plochy. Je prokazatelné, že tímto dramatickým snížením výškové regulace, byla u této zastavitelné

obytné plochy, ze strany pořizovatele ÚP hl. m. Prahy, porušena zásada kontinuity s platným ÚP hl.m. Prahy.

V návaznosti na platný ÚP hl. m. Prahy byla projednána a schválena studie „Družstevní bydlení Ďáblice“, která zahrnuje čtyři bytové domy o čtyřech nadzemních podlažích umístěných na stávající ploše SV-C dle platného ÚP hl. m. Prahy. Tato studie byla též schválena Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy viz. Příloha této námítky. Do tohoto projektu, již byly ze strany vlastníka investovány velké finanční prostředky a v současné době se nachází ve fázi projekční rozpracovanosti dokumentace ke stavebnímu povolení. Nemožnost realizovat tento projekt z důvodu snížené výškové regulace, by vlastníkovu způsobila značnou škodu.

Vlastník se dále domnívá, že pořizovatel návrhu ÚP hl.m. Prahy v případě výškové regulace Dotčeného pozemku ve srovnání s okolními pozemky, postupoval selektivně, neproporčně, netransparentně a velmi nespravedlivě. Tato tvrzení jsou podrobně popsána a doložena v odůvodnění této námítky

**Tento postup pořizovatele ÚP hl.m. Prahy způsobuje vlastníkům pozemku parc.č. 1729/70 prokazatelnou škodu. Vlastníci pozemku tak požadují, aby pořizovatel návrhu MP hl. m. Prahy na základě uvedených závažných skutečností vyhověl jejich námitce, dodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy a opravil - navrátil u tří čtverců hodnotu výškové regulace z navrhovaných dvou RNP na původní čtyři RNP. V souladu s tímto žádáme, aby byla provedena odpovídající změna zveřejněného návrhu MP hl. m. Prahy. Tato námitka je ze strany vlastníků podávána ve snaze předejít soudnímu sporu.**

### **Odůvodnění**

#### **Odůvodnění:**

1) Na pozemcích parc.č. 1729/70 a 1729/73 vlastníci těchto pozemků ve spolupráci s Bytový družstvem Praha, připravují od roku 2019 společný projekt nazvaný „Družstevní bydlení Ďáblice“. V rámci tohoto projektu byla Ing. Arch. Voltrem vypracována studie, která byla kladně projednána v radě Zastupitelstva městské části Praha – Ďáblice a v červnu 2022 byla projednána a schválena na Zastupitelstvu městské části Praha – Ďáblice. Jedná se studii „Družstevní bydlení Ďáblice“ se čtyřmi bytovými domy o čtyřech nadzemních podlažích umístěných na stávající ploše SV-C dle platného územního plánu. Tato studie byla dne 27.2.2024 schválena Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy viz. Příloha této námítky. Vlastníci Dotčeného pozemku pořizovatele MP hl.m. Prahy upozorňují, že Projekt ke stavebnímu povolení týkající se Družstevního bydlení Ďáblice je v pokročilé fázi rozpracovanosti

a byly zde již vynaloženy velké finanční prostředky. Projekt ke stavebnímu povolení vypracovává projekční kancelář ENGINEERS CZ s.r.o.. Je zřejmé, že návrh MP hl.m. Prahy svou výškovou regulací Dotčeného pozemku resp. jejím výrazným snížením ve srovnání s platným ÚP hl. m. Prahy, znemožňuje vlastníkům realizovat dlouhodobě připravovaný projekt. Ve svém důsledku, tak vlastníkům vzniká škoda velkého rozsahu.

2) Vlastníci Dotčeného pozemku jsou přesvědčeni, že je zcela oprávněné požadovat, aby pořizovatel návrhu MP hl.m. Prahy postupoval proporčně a v rámci možností předvídatelně a spravedlivě. Tato námitka je uplatněna také z toho důvodu, že je prokazatelné, že pořizovatel v případě výškové regulace (2 RNP) u části pozemku parc.č. 1729/70 nedodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy a navíc prokazatelně postupoval selektivně, neproporčně a nespravedlivě. Podle vlastníků nelze ospravedlnit takový postup, ve kterém je u sousedního pozemku parc.č. 1729/638 kontinuita ÚP hl.m. Prahy dodržena a u protilehlého pozemku ve stejném místě se zcela stejným funkčním využitím byla stávající výšková regulace snížena o polovinu na 2 NP. Selektivní, neproporční a zjevně nespravedlivý postup pořizovatele ÚP hl.m. Prahy potvrzuje i skutečnost, že ve stejné lokalitě a v blízkosti Dotčeného pozemku pořizovatel MP hl. m. Prahy navrhl u pozemků parc.č. 1729/548, 1729/549, 1729/550, 1729/263, 1729/264, 1734, 1735/1 a 1735/2, výškovou regulaci v počtu osmi a šesti RNP. Je zcela logické, že se vlastníci Dotčeného pozemku cítí tímto selektivním, netransparentním a zjevně nespravedlivým postupem pořizovatele MP hl.m. Prahy poškozeni.

**Vlastník Dotčeného pozemku požaduje, aby pořizovatel návrhu MP hl. m. Prahy na základě uvedených závažných skutečností vyhověl jejich námitce, dodržel kontinuitu platného ÚP hl.m. Prahy a provedl odpovídající změnu zveřejněného návrhu MP hl. m. Prahy. Tato námitka je ze strany vlastníků podávána ve snaze předejít případnému soudnímu sporu.**

V Praze dne 28.11.2025

**podatel**

**jednatel ACTON s.r.o.**

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

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

I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě (zejména úprava rozsahu zastavitelných rozvojových ploch, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území), tj. nikoliv úprava výškové regulace v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že na nedokončené záměry se vztahuje na článek 167 Textové části MPP: "Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona [117] nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné

v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy."

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

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

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

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

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

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně

doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3028289**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 657

Podatel | **ACTON s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03HIX

Identifikátor podání Portálu Pražana | h5kdeenh

Lokalita | 237

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Věc: 2. námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy  
v rámci veřejného projednání u pozemku parc.č. 1729/73 v k.ú.

Řáblice lokalita K Lomu týkající se způsobu využití pozemku

---

**Vyjádření****Věc: 2. námítka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy  
v rámci veřejného projednání u pozemku parc.č. 1729/73 v k.ú.  
Řáblice lokalita K Lomu týkající se způsobu využití pozemku**

Umístění námítky:

část plánu: Grafická část – výkresy

výkres: Z02 Hlavní výkres struktury

lokalizace: pozemek parc.č. 1729/73 v k.ú. Řáblice („Dotčený  
pozemek“)**Vyjádření:**

Pořizovatel v návrhu ÚP hl.m. Prahy nerespektoval Usnesení Zastupitelstva městské části Praha – Řáblice č. 219/22/ZMČ, které dne 22.6.2022, které schválilo **zásadní připomínku** k návrhu MP hl.m. Prahy, která se týkala části pozemku parc.č. 1729/73 a dále shodnou připomínku vlastníka Dotčeného pozemku. Tímto postupem byly popřeny dohody uzavřené s Městskou částí Praha – Řáblice ohledně budoucího daru. Jak je v odůvodnění podrobně popsáno, tato zásadní připomínka vycházela z naléhavých potřeb Městské části Praha Řáblice. Tato zásadní připomínka, dále plně reflektovala projednanou a schválenou studii „Družstevní bydlení Řáblice“, která zahrnuje čtyři bytové domy o čtyřech nadzemních podlažích umístěných na stávající ploše SV-C dle platného územního plánu a čtyři viladomy na nově vytvořené zastavitelné ploše z původní

zastavitelné plochy SP a navazuje na podmínky předjednaného budoucího daru.

*Obrázek přílohy Zásadní připomínky Městské části Praha – Ďáblice a shodné připomínky vlastníka uplatnění v připomínkovém řízení v červu 2022*

*Obrázek přílohy Zásadní připomínky Městské části Praha – Ďáblice a shodné připomínky vlastníka uplatnění v připomínkovém řízení v červu 2022*

**Tento postup pořizovatele návrhu MP hl.m. Prahy narušuje legitimní očekávání vlastníka, že budou respektovány uzavřené dohody mezi vlastníkem a MČ Praha – Ďáblice. Stejně, jako v případě snížení RNP ze čtyř na dvě podlaží, tak zmenšení navrhované rozvojové plochy s obytným využitím ve svém důsledku zásadně komplikuje realizaci předjednaného daru, jehož podmínkou je výšková regulace na úrovni 4 RNP a dále navýšení obytného využití pozemků parc.č. 1729/70 a 1729/73 o 10340 m2 viz. Výkres ploch uvedený v příloze.**

### **Odůvodnění**

#### **Odůvodnění:**

1) Je prokazatelné, že požadavek – návrh formulovaný v roce 2022 v připomínce vlastníků a zejména v zásadní připomínce Městské části Praha – Ďáblice, vycházel z naléhavých potřeb sportovců resp. představitelů SK Ďáblice podporovaných vedením MČ Praha – Ďáblice. SK Ďáblice byla pravomocně zrušena plánovaná stavba víceúčelové haly, umístěná na pozemcích parc.č. 1729/527 a 1731/6. Důvodem zrušení byly zejména nedostatečné odstupové vzdálenosti od stávajícího obytného domu a špatná dopravní obslužnost včetně přístupu IZS. Z tohoto důvodu, se představitelé Městské části Praha – Ďáblice a SK Ďáblice obrátili na vlastníky pozemků parc.č. 1729/70 a 1729/73 s naléhavou prosbou o pomoc. Výsledkem jednání byl výše uvedený návrh na změnu způsobu využití části pozemků parc.č. 1729/70 a 1729/73. Jedná se o návrh, který je velmi potřebný a též velice výhodný pro Městskou část Praha – Ďáblice. Pro vlastníky pozemků parc.č. 1729/70 a 1729/73 je spíše nevýhodný, ale mají zájem MČ Praha – Ďáblice a zejména SK Ďáblice pomoci.



2) Dodržení požadavku – návrhu formulovaného v roce 2022 v připomínce vlastníka a zejména v zásadní připomínce Městské části Praha – Ďáblice umožňuje vyřešit nevyhovující odstupové vzdálenosti, špatnou dopravní obslužnost jižní a jihovýchodní části areálu SK Ďáblice a dále umožňuje rozšířit plochu pro potřebné technické a sportovní vybavení včetně případné výstavby víceúčelové sportovní haly. Dohoda recipročně nabízí vlastníkově Dotčeného pozemku zvětšení pro ně lépe využitelné plochy s obytným využitím.

3) Požadavek – návrh dojednaný formulovaný v roce 2022 v připomínce vlastníka a zejména v zásadní připomínce Městské části Praha – Ďáblice zahrnuje navýšení plochy s obytným využitím o výměře 10340 m<sup>2</sup> (viz. Výkres ploch uvedený v příloze této námítky) v rámci stávající zastavitelné plochy SP. Z výše uvedených důvodů, je pro vlastníky pozemků parc.č. 1729/70 a 1729/73 nepřijatelné zmenšení této obytné plochy obsažené v návrhu MP hl. m. Prahy. Je zřejmé, že tento stav zásadně komplikuje dříve uzavřené dohody s MČ Praha – Ďáblice.

V Praze dne 28.11.2025

**podatel**

-----

### **Rozhodnutí o námítkce**

Nebude vyhověno.

Požadavku městské části ve společném jednání bylo vyhověno s přihlédnutím k okolní parcelaci, tak aby umožňoval realizaci záměru investora a minimalizoval redukci sportovních ploch, které jsou v daném místě žádoucí.

Vlastník nebyl nijak poškozen na svých právech, naopak. Oproti veřejnému projednání byla na pozemcích parc. č. 1729/70 a 1729/73 v k. ú. Ďáblice v návrhu pro opakované veřejné projednání vymezena rozsáhlejší plocha obytná smíšená, která rozsahem odpovídala rozloze plochy SV-C (všeobecné smíšené) stanovené v ÚP SÚ. Nadto se oproti ploše SV-C vymezené v ÚP SÚ zvýšila možná míra využití území ze stávajících 0,5 na 0,6, a to plně v souladu s metodikou stanovení regulovaného množství HPP. Mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním tedy došlo ke zvýšení zastavitelnosti pozemků.

Pořizovatel při vymezení regulace pozemků parc. č. 1729/70 a 1729/73 v k. ú. Ďáblice vycházel z dostupných podkladů a jeho povinností shromažďování informací o soukromoprávních dohodách městských částí či studií, které nejsou územními studiemi schválenými postupem podle stavebního zákona.

Vlastníkům dotčených pozemků nemohlo vzniknout ze soukromoprávní dohody s městskou částí legitimní očekávání ve vztahu ke změně jejich funkčního využití. Jedná o soukromoprávní akt, který není nijak závazný pro regulaci území v rámci připravované veřejněprávní územně plánovací dokumentace.

Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 27. 9. 2023, č. j. 7 As 55/2023-32 konstatoval: „Stěžovatel disponoval pouze souhlasem zastupitelstva obce s umístěním stavby ze dne 27. 8. 2008, vydaným na základě ustanovení § 188a odst. 2 stavebního zákona, který nahradil v té době neplatný územní plán. Jak však správně dovodil krajský soud, tento souhlas není pravomocným územním rozhodnutím, kterým by byly orgány územního plánování vázány. Ani ze skutečnosti, že stěžovatel obec se svými stavebními záměry seznámil, nelze dovozovat, že by byla obec v procesu územního plánování povinna se jimi řídit.

V této souvislosti Nejvyšší správní soud podotýká, že stěžovatel nabyl uvedené pozemky za účinnosti předchozího územního plánu jako pozemky orné půdy v nezastavitelné části obce. Nemohl proto legitimně očekávat, že tyto pozemky budou v budoucnu zařazeny do zastavitelné plochy obce. Z judikatury ostatně vyplývá, že vlastníci pozemků nemohou mít legitimní očekávání v tom směru, že územní plán zůstane neměnný po celou dobu existence jejich věcných práv k nemovitostem, resp. že nový územní plán jejich pozici ještě vylepší.“

Stranou podatelem odkazované dohody nadto byla toliko městská část, nikoliv hl. m. Praha. Regulací pozemků parc. č. 1729/70 a 1729/73 v k. ú. Ďáblice tak nebylo zasaženo do legitimního očekávání vlastníků dotčených pozemků.

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

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

V rámci opakovaného veřejného projednání jsou přípustné pouze ty námítky, které se týkají částí měněných oproti návrhu pro veřejné projednání (§ 53 odst. 2 stavebního zákona). Výšková regulace nebyla předmětem změny návrhu pro opakované veřejné projednání (rozmezí podlažnosti zůstalo na hodnotě „2“). V tomto rozsahu tedy pořizovatel v souladu s judikaturou správních soudů k námitce nepřihlížel.

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

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

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

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

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost

podmínečně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

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

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

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

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

Námítka

**ID 3033043**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 657

Podatel | **ACTON s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW8Q3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5fzqvg72

Lokalita | 239, 903

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Jako vlastník Dotčených pozemků uplatňujeme v rámci veřejného projednání MP hl.m. Prahy zásadní námítka, která zahrnuje změnu způsob využití dosud nezastavitelné části Dotčených pozemků na zastavitelnou rozvojovou plochu s obytným využitím a občanskou vybavenost, tak jak je graficky znázorněno v příloze této námítky. Pořizovatel návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy nedostatečně posoudil význam a důležitost již dříve podaných připomínek.

### Odůvodnění

Je prokazatelné, že vlastníkem navrhovaná změna – námítka je velmi důležitá pro budoucí rozvoj městské části Dolní Chabry a z tohoto důvodu, by bylo vhodné, aby pořizovatel námítce vlastníka týkající se části pozemků parc. č. 291/6, 294/4 vyhověl.

Městská část Praha – Dolní Chabry patří mezi velmi rychle se rozvíjející části Prahy. Došlo zde především k výraznému nárustu zejména obytných staveb. Další rychle se rozvíjející oblasti jsou komerční stavby. Je velmi pravděpodobné, že v následujících letech bude tento trend dále pokračovat. Je prokazatelnou skutečností, že Městské části Praha – Dolní Chabry dlouhodobě chybí plochy určené pro občanskou vybavenost, které ÚP hl.m. Prahy definuje jako plochy VV-veřejné vybavení. Je zřejmé a logické, že o plochy s tímto funkčním využitím nemá zájem žádný privátní vlastník pozemků a ideálním stavem je, když plochy pro občanskou vybavenost jsou situovány na pozemcích ve vlastnictví obce. Vzhledem k tomu, že Městská část Praha – Dolní Chabry žádné vhodné pozemky nevlastní, tak je pro ni situace zejména v oblasti zajišťování sociálních služeb do budoucna kritická.

V rámci hledání řešení kritické situace popsané v bodě 1), se vedení městské Praha – Dolní Chabry domluvilo s vlastníky pozemků parc. č. 291/6, 294/3 a 294/4, na možnosti získání západních částí těchto pozemků, a to ve formě daru. Vlastníci, jsou ochotni městské Praha – Dolní Chabry darovat části svých pozemků, které jsou v příloze č. 1 této připomínky specifikovány jako nově navržená plocha pro občanskou vybavenost. Na této ploše by měla být v budoucnu realizována zejména výstavba domu pro seniory. Vstřícný přístup by byl vlastníkům předmětných pozemků kompenzován formou rozšíření zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím, tak jak je uvedeno v příloze č. 1 této námítky.

#### Závěr:

Vlastník pozemků v souladu s Městskou částí Praha – Dolní Chabry požaduje, aby pořizovatel návrhu Metropolitního plánu vyhověl jeho námítce a na základě závažných skutečností uvedených pod body 1) a 2) provedl změnu návrhu Metropolitního plánu tak, jak je graficky znázorněno v příloze této připomínky.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání, byly korekce na východní části daných pozemků (zejména korekce textu v článku 75 Míra využití území k zastavění pro malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu), tj. nikoliv úprava využití, stability a struktury na daných pozemcích, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

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

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

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



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

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

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

**ID 3037418**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 657

Podatel | **ACTON s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW8GH

Lokalita | 237

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

---

**Vyjádření**

*Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZW8GH a je součástí spisu.*

---

**Rozhodnutí o námitce**

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZW8FM

Námítka

**ID 3025321**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 658

Podatel | **FAMĚRA MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYNX2A

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3nu6zia9

Lokalita | 520, 872

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy  
(Metropolitního plánu – dále jen ÚPn) v rámci opakovaného  
veřejného projednání – lokalita 520 / Sídliště Řepy

---

### Vyjádření

Jako vlastníci bytových jednotek č. 1439/14, č. 1439/14, pozemků parc. č. 1502/231 a 1502/232, a spoluvlastníci mimo jiné pozemku par. č. 1502/153, vše v k. ú. Řepy, obec Praha, **kteří bezprostředně sousedí s rozvojovou plochou 414/520/5637** (výměra 8020 m<sup>2</sup>, typ struktury: heterogenní struktura, způsob využití: obytná), která je vymezena v rámci lokality 520 / Sídliště Řepy, **vznášíme následující námítku k návrhu ÚPn**:

Pozemky parc. č. 1502/1 a 1502/242 v k. ú. Řepy leží dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy v ploše s rozdílným způsobem využití „Izolační zeleň“ a „Zeleň městská krajinná“ (dále jen FP). Požadujeme tedy, aby celá FP měla v novém ÚPn stanoven způsob využití, který bude tomuto využití odpovídat. Nesouhlasíme s tím, aby se z tohoto doposud nezastavitelného území stalo území zastavitelné a navrhujeme, aby byly tato plocha změněna na funkci „Jiná plocha přírodně blízká“ a to v rámci „Nezastavitelné rozvojové plochy s přírodním využitím“.

### Odůvodnění

Tuto námítku podáváme z níže uvedených důvodů:

Celý bytový projekt Obytný soubor Lesopark Motol (jehož součástí je výše uvedená bytová jednotka a pozemky, kde jsem vlastníkem / spoluvlastníkem), který se nachází na sousedních pozemcích výše uvedené rozvojové plochy, byl koncipován dle platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy a tento projekt samozřejmě vycházel i z funkcí a vlastností sousedních pozemků 1502/1 a 1502/242 k. ú. Řepy, které mají určen způsob využití jako Izolační

zeleň a Zeleň městská krajinná. Základním principem urbanistického návrhu stavby bylo, aby zeleň uvnitř projektu plynule navazovala na přilehlé zelené plochy v okolí. V případě stanovení funkce na rozvojovou plochu s heterogenní strukturou a koeficientem základního zastavení a základní podlažnosti, který byl pro tuto plochu navržen, dojde k zásadnímu narušení tohoto konceptu, ze kterého těží nejen obyvatelé tohoto projektu, ale celá lokalita.

**Stávající plochy izolační zeleně plní ochrannou a hygienickou funkci a její nahrazení funkcí rozvojovou (zastavění)**

**s předpokládanou hustou zástavbou je v rozporu s principem udržitelného rozvoje a s prioritou ochrany obytného prostředí.**

Dojde ke zrušení dlouhodobě deklarované – bariérové / ochranné funkce pásu zeleně mezi ulicí Plzeňská a bytovou zástavbou. Máme za to, že při přípravě územního plánu bylo vycházeno z neaktuálního stavu v lokalitě, kdy nedošlo ke zohlednění nově vybudovaného Obytného souboru Lesopark Motol.

Kromě tohoto se jedná o území *extrémně* svažité (oproti pozemkům, na kterých se nachází Obytný soubor Lesopark Motol) a pro zakládání staveb v tak úzkém pásmu zcela nevhodném. Existuje i potenciální riziko ohrožení stability stávajících objektů.

Dle biologických průzkumů se v této lokalitě i v konkrétní předmětné funkční ploše vyskytují chráněné druhy živočichů, a to slepýš křehký a slavík obecný. Projekt Obytný soubor Lesopark Motol byl povolen jen díky tomu, že částečně zachoval a vybudoval jako kompenzační opatření adekvátní zelené plochy pro tyto ohrožené druhy. V případě, že dojde ke stanovení těchto ploch jako rozvojové s velmi vysokým koeficientem základního zastavení a vysokým koeficientem základní podlažnosti, dojde ke zničení všech stanovišť a hnízdních míst nejen těchto uvedených zvláště chráněných druhů.

Dále při bližším prostudování návrhu je zjevné, že celý severní výběžek této rozvojové plochy **se nachází v ochranném pásmu lesa**, tedy není určen k zastavění. To shledáváme jako další nesoulad, který návrh ÚPn obsahuje. Pokud by došlo ke skutečnému seznámení s lokalitou, tak by bylo zjevné, že by případná výstavba působila jako „pěst do oka“, neboť předmětné pozemky volně navazují na Přírodní park Košíře-Motol.

Věříme, že po podrobném seznámení s těmito námitkami dojde ke změně návrhu ÚPn a zůstane zachován dosavadní způsob využití pozemků jako „Izolační zeleň“ a „Zeleň městská krajinná“

Předem děkujeme a žádáme o sdělení, jak byla vypořádána naše námitka.

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů, způsobu výpočtu míry využití území a změny výškové regulace, tj. nikoliv vymezení rozvojové plochy ani změna její (ne)zastavitelnosti.

Lze proto konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání, a to i přes to, že v části plochy došlo ke korekci jejího rozsahu.

Rozvojová obytná plocha, navržená MPP k zastavění, je součástí kladně projednávaného návrhu MPP již od fáze společného jednání (2018) i v rámci veřejného projednání (2022).

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

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

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

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

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

plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území

mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námitka

**ID 3025322**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 659

Podatel | **ZRALÝ PETR**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW5WU

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3nzg52hm

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Změna funkčního využití pozemků Lipence Pod Kyjovem

---

**Vyjádření**

Námitka - Změna funkčního využití pozemků

Tímto podávám námitku proti návrhu MPP týkající se pozemků:

k.ú. parcelní č. druh pozemku Výměra m2 Vlastník

Lipence 2337/2 Trvalý travní porost 150 Matouš

Lipence 2338 Trvalý travní porost 1465 Matouš

ve shodě s vlastníky:

Lipence 2337/1 Trvalý travní porost 2105 Zralý

Lipence 2339/2 Trvalý travní porost 3052 pouze část Zahradnický

kteří jsou v návrhu navrženy jako les na nelesních pozemcích  
a nacházejí se uvnitř zastavěného území.

Žádáme o přehodnocení způsobu využití z důvodu odborného  
nesouladu navrženého využití území a hodnocení půdy podle BPEJ,  
kdy je výsadba lesa navrhována na půdě nevhodné k zalesňování.

Navrhují proto přehodnocení záměru a provést změnu využití, které  
je pro dané podmínky přirozenější a udržitelnější což je OB-A,  
umožnění výstavby tří rodinných domů a vzniku k nim přilehlých  
zahrad.

Tato změna bude v souladu s usnesením MČ Lipence, kterou jsme  
žádali o změnu územního plánu a která nám byla schválena dne  
2023 usnesením číslo 102/2023 (příloha č.1)

**Odůvodnění**

Důvodem mé námitky je rozpor s odborným hodnocením kvality půdy,  
která je definována kódem Bonitované půdně ekologické jednotky

BPEJ 2.21.52. Půda označená tímto kódem je nevhodná k zalesňování.

Dle oficiálního eKatalogu BPEJ je tato půda zařazena do teplého a mírně suchého klimatického regionu a její produkční schopnost je označena jako málo významná. Půda je navíc tvořena převážně regolitem s vyšším podílem skeletu.

Pokus o zalesnění v takových podmínkách je nejen v rozporu s přirozeným vývojem krajiny, ale je i ekologicky a ekonomicky neefektivní. Povede k neúspěšnému růstu lesa, zbytečným nákladům a dlouhodobě k degradaci lokality.

Náš názor a hodnocení BPEJ opíráme o fakt, že se v současné době na ploše 5500m<sup>2</sup> nachází už jen 8 cca čtyřicet let starých borovic, které postupně odumírají (viz foto v příloze).

Zalesňování a postupné odumírání porostů je patrné z archivních ortofoto map

V roce 2022 jsme dával námitku k MMP týkající se pozemků parc.č. 2337/1, 2338, 2337/2, 2339/2 v K.ú. Lipence, ve které jsem zdůrazňoval, že porosty na pozemcích v žádném případě nesplňují parametry lesa, jak je navrženo v MPP, jelikož se zde vyskytují ojediněle ovocné stromy a několik kusů jehličnatých stromů a jsou umístěny v zastavěném území.

V námitce jsme dotčené pozemky navrhovali začlenit do území s funkčním využitím „Zastavitelná obytná lokalita“(OB-A) a tím plynule navázat na již existující výstavbu v ulici Nad Žlábkem.

Podobně to bylo navrhováno v jedné z prezentovaných pracovních verzí MPP a to verze 2.2, která byla umístěna na webu IPR na adrese

[https://app.iprpraha.cz/mpp-dwn/02\\_ke\\_stazeni/02\\_vykresy\\_zavazna\\_cast/Z02\\_hlavni\\_vykres\\_10000\\_vyrezy\\_07.pdf](https://app.iprpraha.cz/mpp-dwn/02_ke_stazeni/02_vykresy_zavazna_cast/Z02_hlavni_vykres_10000_vyrezy_07.pdf)

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného

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

Podatelem navrhovaná změna funkčního využití pozemku by znamenala jeho odnětí z PUPFL, neboť se jedná o lesní pozemek. MPP se obsáhle věnuje otázce vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa, a to zejména v kap. 14.2. odůvodnění. Naproti tomu podatel neuvedl přesvědčivé a zásadní argumenty, na základě nichž by bylo možné pozemek z PUPFL odejmout a změnit jeho funkční využití. Takový postup by proto byl v rozporu s § 14 odst. 1 lesního zákona, neboť vyjmutí pozemku z PUPFL by bylo v rozporu se zájmem na zachování lesa a právem na příznivé životní prostředí. Dále podrobněji viz příloha P.143 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

**ID 3027114**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 659

Podatel | **ZRALÝ PETR**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4J0

Identifikátor podání Portálu Pražana | cb2n5jc4

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Změna funkčního využití pozemků Lipence Pod Kyjovem

**Vyjádření**

Námitka - Změna funkčního využití pozemků Lipence Pod Kyjovem

Tímto podávám námitku proti návrhu MPP týkající se pozemků:

k.ú. parcelní č. druh pozemku Výměra m2 Vlastník

Lipence 2337/2 Trvalý travní porost 150 Matouš

Lipence 2338 Trvalý travní porost 1465 Matouš

ve shodě s vlastníky

Lipence 2337/1 Trvalý travní porost 2105 Zralý

Lipence 2339/2 Trvalý travní porost 3052 pouze část Zahradnický

kteří jsou v návrhu navrženy jako les na nelesních pozemcích  
a nacházejí se uvnitř zastavěného území.

Žádáme o přehodnocení způsobu využití z důvodu odborného  
nesouladu navrženého využití území a hodnocení půdy podle BPEJ,  
kdy je výsadba lesa navrhována na půdě nevhodné k zalesňování.

Navrhují proto přehodnocení záměru a provést změnu využití, které  
je pro dané podmínky přirozenější a udržitelnější což je OB-A,  
umožnění výstavby tří rodinných domů a vzniku k nim přilehlých  
zahrad.

Tato změna bude v souladu s usnesením MČ Lipence, kterou jsme  
žádali o změnu územního plánu a která nám byla schválena dne  
2023 usnesením číslo 102/2023 (příloha č.1)

**Odůvodnění**

Důvodem mé námitky je rozpor s odborným hodnocením kvality půdy,  
která je definována kódem Bonitované půdně ekologické jednotky

BPEJ 2.21.52. Půda označená tímto kódem je nevhodná k zalesňování.

Dle oficiálního eKatalogu BPEJ je tato půda zařazena do teplého a mírně suchého klimatického regionu a její produkční schopnost je označena jako málo významná. Půda je navíc tvořena převážně regolitem s vyšším podílem skeletu.

Pokus o zalesnění v takových podmínkách je nejen v rozporu s přirozeným vývojem krajiny, ale je i ekologicky a ekonomicky neefektivní. Povede k neúspěšnému růstu lesa, zbytečným nákladům a dlouhodobě k degradaci lokality.

Náš názor a hodnocení BPEJ opíráme o fakt, že se v současné době na ploše 5500m<sup>2</sup> nachází už jen 8 cca čtyřicet let starých borovic, které postupně odumírají (viz foto v příloze).

Zalesňování a postupné odumírání porostů je patrné z archivních ortofoto map

V roce 2022 jsme dával námitku k MMP týkající se pozemků parc.č. 2337/1, 2338, 2337/2, 2339/2 v K.ú. Lipence, ve které jsem zdůrazňoval, že porosty na pozemcích v žádném případě nesplňují parametry lesa, jak je navrženo v MPP, jelikož se zde vyskytují ojediněle ovocné stromy a několik kusů jehličnatých stromů a jsou umístěny v zastavěném území.

V námitce jsme dotčené pozemky navrhovali začlenit do území s funkčním využitím „Zastavitelná obytná lokalita“(OB-A) a tím plynule navázat na již existující výstavbu v ulici Nad Žlábkem.

Podobně to bylo navrhováno v jedné z prezentovaných pracovních verzí MPP a to verze 2.2, která byla umístěna na webu IPR na adrese

[https://app.iprpraha.cz/mpp-dwn/02\\_ke\\_stazeni/02\\_vykresy\\_zavazna\\_cast/Z02\\_hlavni\\_vykres\\_10000\\_vyrezy\\_07.pdf](https://app.iprpraha.cz/mpp-dwn/02_ke_stazeni/02_vykresy_zavazna_cast/Z02_hlavni_vykres_10000_vyrezy_07.pdf)

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného

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

Podatelem navrhovaná změna funkčního využití pozemku by znamenala jeho odnětí z PUPFL, neboť se jedná o lesní pozemek. MPP se obsáhle věnuje otázce vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa, a to zejména v kap. 14.2. odůvodnění. Naproti tomu podatel neuvedl přesvědčivé a zásadní argumenty, na základě nichž by bylo možné pozemek z PUPFL odejmout a změnit jeho funkční využití. Takový postup by proto byl v rozporu s § 14 odst. 1 lesního zákona, neboť vyjmutí pozemku z PUPFL by bylo v rozporu se zájmem na zachování lesa a právem na příznivé životní prostředí. Dále podrobněji viz příloha P.143 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námitka

**ID 3028254**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 659

Podatel | **ZRALÝ PETR**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZSDVV

Identifikátor podání Portálu Pražana | h3w8j3su

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Změna funkčního využití pozemků Lipence Pod Kyjovem

---

### Vyjádření

Námitka - Změna funkčního využití pozemků Lipence Pod Kyjovem

Tímto podávám námitku proti návrhu MPP týkající se pozemků:

k.ú. parcelní č. druh pozemku Výměra m2

Lipence 2337/2 Trvalý travní porost 150

Lipence 2338 Trvalý travní porost 1465

ve shodě s vlastníky:

Lipence 2337/1 Trvalý travní porost 2105

Lipence 2339/2 Trvalý travní porost 3052 pouze část

kteřé jsou v návrhu navrženy jako les na nelesních pozemcích  
a nacházejí se uvnitř zastavěného území.

Žádáme o přehodnocení způsobu využití z důvodu odborného  
nesouladu navrženého využití území a hodnocení půdy podle BPEJ,  
kdy je výsadba lesa navrhována na půdě nevhodné k zalesňování.

Navrhují proto přehodnocení záměru a provést změnu využití , které  
je pro dané podmínky přirozenější a udržitelnější což je OB-A,  
umožnění výstavby tří rodinných domů a vzniku k nim přilehlých  
zahrad.

Tato změna bude v souladu s usnesením MČ Lipence, kterou jsme  
žádali o změnu územního plánu a která nám byla schválena dne  
2023 usnesením číslo 102/2023 (příloha č.1)

### Odůvodnění

Důvodem mé námitky je rozpor s odborným hodnocením kvality půdy,  
kteřá je definována kódem Bonitované půdně ekologické jednotky

BPEJ 2.21.52. Půda označená tímto kódem je nevhodná k zalesňování.

Dle oficiálního eKatalogu BPEJ je tato půda zařazena do teplého a mírně suchého klimatického regionu a její produkční schopnost je označena jako málo významná. Půda je navíc tvořena převážně regolitem s vyšším podílem skeletu.

Pokus o zalesnění v takových podmínkách je nejen v rozporu s přirozeným vývojem krajiny, ale je i ekologicky a ekonomicky neefektivní. Povede k neúspěšnému růstu lesa, zbytečným nákladům a dlouhodobě k degradaci lokality.

Náš názor a hodnocení BPEJ opíráme o fakt, že se v současné době na ploše 5500m<sup>2</sup> nachází už jen 8 cca čtyřicet let starých borovic, které postupně odumírají (viz foto v příloze).

Zalesňování a postupné odumírání porostů je patrné z archivních ortofoto map

V roce 2022 jsme dával námitku k MMP týkající se pozemků parc.č. 2337/1, 2338, 2337/2, 2339/2 v K.ú. Lipence, ve které jsem zdůrazňoval, že porosty na pozemcích v žádném případě nesplňují parametry lesa, jak je navrženo v MPP, jelikož se zde vyskytují ojediněle ovocné stromy a několik kusů jehličnatých stromů a jsou umístěny v zastavěném území.

V námitce jsme dotčené pozemky navrhovali začlenit do území s funkčním využitím „Zastavitelná obytná lokalita“(OB-A) a tím plynule navázat na již existující výstavbu v ulici Nad Žlábkem.

Podobně to bylo navrhováno v jedné z prezentovaných pracovních verzí MPP a to verze 2.2, která byla umístěna na webu IPR na adrese

[https://app.iprpraha.cz/mpp-dwn/02\\_ke\\_stazeni/02\\_vykresy\\_zavazna\\_cast/Z02\\_hlavni\\_vykres\\_10000\\_vyrezy\\_07.pdf](https://app.iprpraha.cz/mpp-dwn/02_ke_stazeni/02_vykresy_zavazna_cast/Z02_hlavni_vykres_10000_vyrezy_07.pdf)

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného

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

Podatelem navrhovaná změna funkčního využití pozemku by znamenala jeho odnětí z PUPFL, neboť se jedná o lesní pozemek. MPP se obsáhle věnuje otázce vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa, a to zejména v kap. 14.2. odůvodnění. Naproti tomu podatel neuvedl přesvědčivé a zásadní argumenty, na základě nichž by bylo možné pozemek z PUPFL odejmout a změnit jeho funkční využití. Takový postup by proto byl v rozporu s § 14 odst. 1 lesního zákona, neboť vyjmutí pozemku z PUPFL by bylo v rozporu se zájmem na zachování lesa a právem na příznivé životní prostředí. Dále podrobněji viz příloha P.143 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3028409**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 659

Podatel | **ZRALÝ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4FK

Identifikátor podání Portálu Pražana | ht25eskb

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Změna funkčního využití pozemků Lipence Pod Kyjovem

---

### Vyjádření

Námítka - Změna funkčního využití pozemků

Tímto podávám námitku proti návrhu MPP týkající se pozemků:

k.ú. parcelní č. druh pozemku Výměra m<sup>2</sup>Lipence 2337/1 Trvalý travní porost 2105m<sup>2</sup>

A v zastoupení vlastníků

Lipence 2337/2 Trvalý travní porost 150m<sup>2</sup>Lipence 2338 Trvalý travní porost 1465m<sup>2</sup>Lipence 2339/2 Trvalý travní porost 3052m<sup>2</sup> pouze část

kteřé jsou v návrhu navrženy jako les na nelesních pozemcích  
a nacházejí se uvnitř zastavěného území.

Žádáme o přehodnocení způsobu využití z důvodu odborného  
nesouladu navrženého využití území a hodnocení půdy podle BPEJ,  
kdy je výsadba lesa navrhována na půdě nevhodné k zalesňování.

Navrhují proto přehodnocení záměru a provést změnu využití , které  
je pro dané podmínky přirozenější a udržitelnější což je OB-A,  
umožnění výstavby tří rodinných domů a vzniku k nim přilehlých  
zahrad.

Tato změna bude v souladu s usnesením MČ Lipence, kterou jsme  
žádali o změnu územního plánu a která nám byla schválena dne  
2023 usnesením číslo 102/2023 (příloha č.1)

### Odůvodnění

Důvodem mé námítky je rozpor s odborným hodnocením kvality půdy,  
kteřá je definována kódem Bonitované půdně ekologické jednotky  
BPEJ 2.21.52. Půda označená tímto kódem je nevhodná  
k zalesňování.

Dle oficiálního eKatalogu BPEJ je tato půda zařazena do teplého a mírně suchého klimatického regionu a její produkční schopnost je označena jako málo významná. Půda je navíc tvořena převážně regolitem s vyšším podílem skeletu.

Pokus o zalesnění v takových podmínkách je nejen v rozporu s přirozeným vývojem krajiny, ale je i ekologicky a ekonomicky neefektivní. Povede k neúspěšnému růstu lesa, zbytečným nákladům a dlouhodobě k degradaci lokality.

Náš názor a hodnocení BPEJ opíráme o fakt, že se v současné době na ploše 5500m<sup>2</sup> nachází už jen 8 cca čtyřicet let starých borovic, které postupně odumírají (viz foto v příloze).

Zalesňování a postupné odumírání porostů je patrné z archivních ortofoto map

V roce 2022 jsme dával námitku k MMP týkající se pozemků parc.č. 2337/1, 2338, 2337/2, 2339/2 v K.ú. Lipence, ve které jsem zdůrazňoval, že porosty na pozemcích v žádném případě nesplňují parametry lesa, jak je navrženo v MPP, jelikož se zde vyskytují ojediněle ovocné stromy a několik kusů jehličnatých stromů a jsou umístěny v zastavěném území.

V námitce jsme dotčené pozemky navrhovali začlenit do území s funkčním využitím „Zastavitelná obytná lokalita“(OB-A) a tím plynule navázat na již existující výstavbu v ulici Nad Žlábkem.

Podobně to bylo navrhováno v jedné z prezentovaných pracovních verzí MPP a to verze 2.2, která byla umístěna na webu IPR na adrese

[https://app.iprpraha.cz/mpp-dwn/02\\_ke\\_stazeni/02\\_vykresy\\_zavazna\\_cast/Z02\\_hlavni\\_vykres\\_10000\\_vyrezy\\_07.pdf](https://app.iprpraha.cz/mpp-dwn/02_ke_stazeni/02_vykresy_zavazna_cast/Z02_hlavni_vykres_10000_vyrezy_07.pdf)

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

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

Podatelem navrhovaná změna funkčního využití pozemku by znamenala jeho odnětí z PUPFL, neboť se jedná o lesní pozemek. MPP se obsáhle věnuje otázce vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa, a to zejména v kap. 14.2. odůvodnění. Naproti tomu podatel neuvedl přesvědčivé a zásadní argumenty, na základě nichž by bylo možné pozemek z PUPFL odejmout a změnit jeho funkční využití. Takový postup by proto byl v rozporu s § 14 odst. 1 lesního zákona, neboť vyjmutí pozemku z PUPFL by bylo v rozporu se zájmem na zachování lesa a právem na příznivé životní prostředí. Dále podrobněji viz příloha P.143 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námitka

**ID 3028410**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 659

Podatel | **ZRALÝ PETR**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4KV

Identifikátor podání Portálu Pražana | htvmkjkw

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Změna funkčního využití pozemků Lipence Pod Kyjovem

**Vyjádření**

Námitka - Změna funkčního využití pozemků Lipence Pod Kyjovem

Tímto podávám námitku proti návrhu MPP týkající se pozemků:

k.ú. parcelní č. druh pozemku Výměra m<sup>2</sup>

Lipence 2337/1 Trvalý travní porost 2105

Lipence 2337/2 Trvalý travní porost 150

Lipence 2338 Trvalý travní porost 1465

ve shodě s vlastníky

Lipence 2337/1 Trvalý travní porost 2105

Lipence 2339/2 Trvalý travní porost 3052 pouze část

kteřé jsou v návrhu navrženy jako les na nelesních pozemcích  
a nacházejí se uvnitř zastavěného území.

Žádáme o přehodnocení způsobu využití z důvodu odborného  
nesouladu navrženého využití území a hodnocení půdy podle BPEJ,  
kdy je výsadba lesa navrhována na půdě nevhodné k zalesňování.

Navrhuji proto přehodnocení záměru a provést změnu využití , které  
je pro dané podmínky přirozenější a udržitelnější což je OB-A,  
umožnění výstavby tří rodinných domů a vzniku k nim přilehlých  
zahrad.

Tato změna bude v souladu s usnesením MČ Lipence, kterou jsme  
žádali o změnu územního plánu a která nám byla schválena dne  
2023 usnesením číslo 102/2023 (příloha č.1)

**Odůvodnění**

Důvodem mé námitky je rozpor s odborným hodnocením kvality půdy,  
kteřá je definována kódem Bonitované půdně ekologické jednotky

BPEJ 2.21.52. Půda označená tímto kódem je nevhodná k zalesňování.

Dle oficiálního eKatalogu BPEJ je tato půda zařazena do teplého a mírně suchého klimatického regionu a její produkční schopnost je označena jako málo významná. Půda je navíc tvořena převážně regolitem s vyšším podílem skeletu.

Pokus o zalesnění v takových podmínkách je nejen v rozporu s přirozeným vývojem krajiny, ale je i ekologicky a ekonomicky neefektivní. Povede k neúspěšnému růstu lesa, zbytečným nákladům a dlouhodobě k degradaci lokality.

Náš názor a hodnocení BPEJ opíráme o fakt, že se v současné době na ploše 5500m<sup>2</sup> nachází už jen 8 cca čtyřicet let starých borovic, které postupně odumírají (viz foto v příloze).

Zalesňování a postupné odumírání porostů je patrné z archivních ortofoto map

V roce 2022 jsme dával námitku k MMP týkající se pozemků parc.č. 2337/1, 2338, 2337/2, 2339/2 v K.ú. Lipence, ve které jsem zdůrazňoval, že porosty na pozemcích v žádném případě nesplňují parametry lesa, jak je navrženo v MPP, jelikož se zde vyskytují ojediněle ovocné stromy a několik kusů jehličnatých stromů a jsou umístěny v zastavěném území.

V námitce jsme dotčené pozemky navrhovali začlenit do území s funkčním využitím „Zastavitelná obytná lokalita“(OB-A) a tím plynule navázat na již existující výstavbu v ulici Nad Žlábkem.

Podobně to bylo navrhováno v jedné z prezentovaných pracovních verzí MPP a to verze 2.2, která byla umístěna na webu IPR na adrese

[https://app.iprpraha.cz/mpp-dwn/02\\_ke\\_stazeni/02\\_vykresy\\_zavazna\\_cast/Z02\\_hlavni\\_vykres\\_10000\\_vyrezy\\_07.pdf](https://app.iprpraha.cz/mpp-dwn/02_ke_stazeni/02_vykresy_zavazna_cast/Z02_hlavni_vykres_10000_vyrezy_07.pdf)

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného

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

Podatelem navrhovaná změna funkčního využití pozemku by znamenala jeho odnětí z PUPFL, neboť se jedná o lesní pozemek. MPP se obsáhle věnuje otázce vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa, a to zejména v kap. 14.2. odůvodnění. Naproti tomu podatel neuvedl přesvědčivé a zásadní argumenty, na základě nichž by bylo možné pozemek z PUPFL odejmout a změnit jeho funkční využití. Takový postup by proto byl v rozporu s § 14 odst. 1 lesního zákona, neboť vyjmutí pozemku z PUPFL by bylo v rozporu se zájmem na zachování lesa a právem na příznivé životní prostředí. Dále podrobněji viz příloha P.143 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

**ID 3030900**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 659

Podatel | **ZRALÝ PETR**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4HA

Identifikátor podání Portálu Pražana | udxet4q9

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Změna funkčního využití pozemků Lipence Pod Kyjovem

---

### Vyjádření

Námitka - Změna funkčního využití pozemků

Tímto podávám námitku proti návrhu MPP týkající se pozemků:

k.ú. parcelní č. druh pozemku Výměra m2 Vlastník

Lipence 2339/2 Trvalý travní porost 3052 pouze část

kteřé jsou v návrhu navrženy jako les na nelesních pozemcích  
a nacházejí se uvnitř zastavěného území.

Žádáme o přehodnocení způsobu využití z důvodu odborného  
nesouladu navrženého využití území a hodnocení půdy podle BPEJ,  
kdy je výsadba lesa navrhována na půdě nevhodné k zalesňování.

Navrhují proto přehodnocení záměru a provést změnu využití , které  
je pro dané podmínky přirozenější a udržitelnější což je OB-A,  
umožnění výstavby tří rodinných domů a vzniku k nim přilehlých  
zahrad.

Tato změna bude v souladu s usnesením MČ Lipence, kterou jsme  
žádali o změnu územního plánu a která nám byla schválena dne  
2023 usnesením číslo 102/2023 (příloha č.1)

### Odůvodnění

Důvodem mé námitky je rozpor s odborným hodnocením kvality půdy,  
kteřá je definována kódem Bonitované půdně ekologické jednotky  
BPEJ 2.21.52. Půda označená tímto kódem je nevhodná  
k zalesňování.

Dle oficiálního eKatalogu BPEJ je tato půda zařazena do teplého  
a mírně suchého klimatického regionu a její produkční schopnost je

označena jako málo významná. Půda je navíc tvořena převážně regolitem s vyšším podílem skeletu.

Pokus o zalesnění v takových podmínkách je nejen v rozporu s přirozeným vývojem krajiny, ale je i ekologicky a ekonomicky neefektivní. Povede k neúspěšnému růstu lesa, zbytečným nákladům a dlouhodobě k degradaci lokality.

Náš názor a hodnocení BPEJ opíráme o fakt, že se v současné době na ploše 5500m<sup>2</sup> nachází už jen 8 cca čtyřicet let starých borovic, které postupně odumírají (viz foto v příloze).

Zalesňování a postupné odumírání porostů je patrné z archivních ortofoto map

V roce 2022 jsme dával námitku k MMP týkající se pozemků parc.č. 2337/1, 2338, 2337/2, 2339/2 v K.ú. Lipence, ve které jsem zdůrazňoval, že porosty na pozemcích v žádném případě nesplňují parametry lesa, jak je navrženo v MPP, jelikož se zde vyskytují ojediněle ovocné stromy a několik kusů jehličnatých stromů a jsou umístěny v zastavěném území.

V námitce jsme dotčené pozemky navrhovali začlenit do území s funkčním využitím „Zastavitelná obytná lokalita“(OB-A) a tím plynule navázat na již existující výstavbu v ulici Nad Žlábkem.

Podobně to bylo navrhováno v jedné z prezentovaných pracovních verzí MPP a to verze 2.2, která byla umístěna na webu IPR na adrese

[https://app.iprpraha.cz/mpp-dwn/02\\_ke\\_stazeni/02\\_vykresy\\_zavazna\\_cast/Z02\\_hlavni\\_vykres\\_10000\\_vyrezy\\_07.pdf](https://app.iprpraha.cz/mpp-dwn/02_ke_stazeni/02_vykresy_zavazna_cast/Z02_hlavni_vykres_10000_vyrezy_07.pdf)

---

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

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

Podatelem navrhovaná změna funkčního využití pozemku by znamenala jeho odnětí z PUPFL, neboť se jedná o lesní pozemek. MPP se obsáhle věnuje otázce vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa, a to zejména v kap. 14.2. odůvodnění. Naproti tomu podatel neuvedl přesvědčivé a zásadní argumenty, na základě nichž by bylo možné pozemek z PUPFL odejmout a změnit jeho funkční využití. Takový postup by proto byl v rozporu s § 14 odst. 1 lesního zákona, neboť vyjmutí pozemku z PUPFL by bylo v rozporu se zájmem na zachování lesa a právem na příznivé životní prostředí. Dále podrobněji viz příloha P.143 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3025323**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 660

Podatel | **MAGIC CARPET s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPHQV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3p6fnedz

Lokalita | 283, 724

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Troja Diplomatická čtvrť

**Vyjádření**

Prosíme jako vlastník pozemku vymezeného ulicemi Trojská, Na Kazance a Sádky **změnit výškovou regulaci ve vyznačených plochách (čtvercích) na hodnotu 5 RNP**, která odpovídá současné výškové hladině budov.

Ve zveřejněném návrhu Metropolitním plánu je ve vyznačeném území (viz příloha) stanovena pro stávající zástavbu hodnota 3 a 4 RNP. Výšková hladina uvedená v návrhu MP i přes provedenou úpravu oproti původnímu návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 neodpovídá stávajícímu stavu v území, neboť stavby mají 5 nadzemních podlaží.

**Odůvodnění**

Na pozemcích se nachází významný architektonický soubor staveb tzv. Diplomatická čtvrti od Prof. Jana Bočana. Byty byly navrženy koncem osmdesátých let pro diplomaty a neodpovídají dnešním standardům bydlení (počet a velikost místností), ani požadavkům na pestřejší sociální strukturu obyvatel (všechny byty jsou značně velké - 200 až 350m<sup>2</sup>).

Naše společnost plánuje území revitalizovat tak, aby zůstal zachován výjimečný charakter díla Prof. Bočana, ale současně odpovídal současným nárokům na bydlení a energetickou spotřebu. Soubor zůstal jednak nedokončený, současně kvalita veřejných prostor a nabídka služeb v ulici Trojská neodráží potřebu městské části. Soubor proto chceme doplnit o novou výstavbu s aktivním parterem a novým konceptem veřejného prostranství, přičemž výšková hladina nových objektů bude právě 5 NP jako u stávajících staveb souboru. Navržená výšková regulace v Metropolitním plánu umožňuje pouze 3

a 4 nadzemní podlaží. Toto omezení by narušilo původní koncepci Prof. Bočana založenou na jednotné výškové hladině. Žádáme provést úpravu výškové hladiny ve všech v příloze vyznačených čtvercích, protože areál je vůči síti čtverců umístěn tak, že pravidla pro rozhraní a tolerance (čl.102) bude jen obtížně možné uplatnit, aby koncepce souboru staveb prof. Bočana zůstala i po rekonstrukci nenarušena.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Navržená výšková regulace RNP odpovídá skutečnému stavu zástavby. Rozmezí podlažnosti 4 znamená 2–4 RNP, což odpovídá reálnému stavu a umožňuje také 1 ustoupené podlaží. MPP nedefinuje rozmezí podlažnosti 5 RNP. Výšková regulace byla částečně upravena na základě námítky ve veřejném projednání.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či

zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

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

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

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

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

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

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

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

Námítka

**ID 3025324**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 661

Podatel | **A.L.T Architekti v.o.s.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYE1CD

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3ps64k7b

Lokalita | 543, 895, 540

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Kamýk

---

### **Vyjádření**

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

### **2 / Námítka**

Z níže uvedených důvodů navrhuje, aby pozemek katastrální území: Kamýk čísla pozemků: č.p. 873/72 a č.p. 873/271 byly určeny v převážné své výměře do „Zastavitelná (stavební) transformačních plocha s rekreačním využitím“. Dále namítáme, aby na současně stavebních pozemcích nebyl navrhován čtvrtový park a parkové plochy.

### **Odůvodnění**

Odůvodnění námítky ad 1) nesouhlas s převedením stavebního pozemku na nestavební. Nepřesné posouzení stavu území – nenaplnění stavebního zákona § 19 odstavec (1) písmeno a)

Pozemek k.ú. Kamýk Čísla pozemků: č.p. 873/ 72 a č.p. 873/271 je stavebním pozemkem vlastněným fyzickými osobami. Převedením pozemku do ploch „Městská parková plocha zahradní“ dojde ke značnému omezení vlastnického práva.

Stávající územní plán (dále jen „UP“):

SP - sportu

Území sloužící pro umístění staveb a zařízení pro sport a tělovýchovu.

Funkční využití:

Krytá i otevřená sportovní zařízení.

Klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení do 50 lůžek, administrativní zařízení, kulturní zařízení, školská zařízení, služby, služební byty<sup>2</sup> pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí (to vše související s vymezeným funkčním využitím a zároveň to vše do souhrnného rozsahu 20% plochy území vymezeného danou funkcí).

Návrh MPP (MUP):

Plochy nestavebních bloků „(1) Městskou parkovou plochou zahradní je veřejně přístupné prostranství v městském parku s dominantním zastoupením okrasných vegetačních ploch, zpravidla komponované prostřednictvím výsadeb a sítí cest a doplněné místy k rekreaci. Čtvrťový park, který plní úlohu významného místa pro rekreaci zejména pro obyvatele a návštěvníky dané části města a částí města bezprostředně sousedících.“

Na pozemcích ale žádný park není, jedná se o úhor. Nelze zde nalézt žádné typický znaky parku, nejsou tu žádné cesty, žádné záhony, žádné vodními plochy nebo potoky, žádné lavičky žádné dekorativní prvky.

Celá lokalita 867/Les Kamýk je zahrnuta do Zastavitelné nestavební rekreační lokality.

„(2) Specifickým typem zastavitelných lokalit jsou lokality zastavitelné nestavební, které jsou vymezeny pro ochranu velkých parků uvnitř městské krajiny.“

Platný UP umožňuje výstavbu viz výše. Majitel je mírně omezen ochrannými pásmy podzemního vedení - ale toto vedení není v celé ploše a dle zákona 458/200 Sb § 68 odstavec (4) písmeno b) může majitel plynovodu udělit písemný souhlas se stavební činností, umisťování staveb.

„(4) Pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob, fyzická nebo právnická osoba provozující příslušnou plynárenskou soustavu nebo přímý plynovod, těžební plynovod, plynovodní přípojku nebo zásobník plynu

b) udělí písemný souhlas se stavební činností, umístěním staveb, neuvedených v písmenu a), zemními pracemi, zřizováním skládek a uskladňováním materiálu v ochranném pásmu; souhlas musí obsahovat podmínky, za kterých byl udělen.“

ad 1a) I přes toto technické omezení bylo na pozemku kú: Kamýk č.p. 873/72 vydáno několik územních rozhodnutí, jedno například na viz Příloha „Hokejová hala HHC – umístění stavby hokejové haly výčetně souvisejících inženýrských sítí, komunikací, parkoviště“, což je v souladu se stejným územním plánem jaký je nyní platný.

„Krytá sportovní zařízení. Klubová zařízení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 200 m<sup>2</sup> prodejní plochy, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení do 50 lůžek, administrativní zařízení, kulturní zařízení, školská zařízení, služby, služební byty<sup>2</sup> pro uspokojení potřeb území vymezeného danou funkcí (to vše související s vymezeným funkčním využitím a zároveň to vše do souhrnného rozsahu 20% plochy území vymezeného danou funkcí). „

Rozhodnutí o umístění stavby - Hokejová hala HHC – umístění stavby hokejové haly výčetně souvisejících inženýrských sítí, komunikací, parkoviště

ad 1b) V dalším případě posuzoval Magistrát Hl. m Prahy soulad se současně platným územním plánem pro „AREÁL TENISOVÉ AKADEMIE“. Opět se jedná o vnitřní sportoviště viz Příloha. Magistrát Hl. m Prahy odbor stavební a územního plánu dospěl k závěru že „Výše uvedený záměr není v rozporu s funkčním využitím platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy.“

Návrh MPP navrhuje změnit na plochu „Plochy nestavebních bloků - Městskou parkovou plochou zahradní“, celou plochu bude podle návrhu možno pouze „doplněné místy k rekreaci.“ Což velmi zásadně zmaří plány majitele na vybudování sportoviště v celé ploše.

AREÁL TENISOVÉ AKADEMIE - půdorys

AREÁL TENISOVÉ AKADEMIE – pohledy

AREÁL TENISOVÉ AKADEMIE – pohledy

Magistrát Hl. m Prahy soulad se současně platným územním plánem pro „AREÁL TENISOVÉ AKADEMIE“.

ad 1 c) A dále byla vypracovaná studie na sport resort (golf)

obsahující:

- a) Na ploše 15 486m<sup>2</sup> budou zbudovány převážně venkovní sportovní aktivity. Toto lůžkové zařízení je možné vybudovat jedině, když na zbytku vybudujeme sportovní aktivitu.
- b) Příklad v úvahu malé hřiště na golf 15 500m<sup>2</sup> od devíti jamkách, dle jednání s městem možno rozšířit i na pozemky města.
- c) U jiných sportovních aktivit by byl problém s vyrovnání jednotlivých částí pozemku.
- d) Navrhované doplňkové stavby o celkovém počtu 50 lůžkách, v půdorysném rozměru 3 480 m<sup>2</sup>, jedná se stavby z různou výškou. Jsou navrženy stavby o zastavěné ploše 2x656m<sup>2</sup>, 266m<sup>2</sup>, 325m<sup>2</sup>, 263m<sup>2</sup>, 575m<sup>2</sup>, 302m<sup>2</sup>, 352m<sup>2</sup>, 110m<sup>2</sup> celkem 3474 m<sup>2</sup>. Jedná se o deset domků na ubytování každý cca po 5 lůžkách a jedno zařízení obsluhy (golfového) areálu.

Přikládáme studii.

Odůvodnění námítky ad 2) Odůvodnění nesouladu stavebního zákona § 19 odstavec (2) a dle § 53 SZ písmeno a) s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Dle platných ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE HL. M. PRAHY

Článek 2.2.2 Urbanistická koncepce „I) situovat zařízení a areály s hromadnou návštěvností např. sportovní, výhradně mimo centrální oblast města.“

Tato část Kamýku je z pohledu urbanismu mimo centrální oblast města. Majitel zde chce vybudovat sportoviště, předpokládá se „hromadná návštěvnost“, která je v dané lokalitě dle ZÚR žádoucí.

Odůvodnění námítky ad 3) Odůvodnění nesouladu dle § 53 SZ písmeno b) s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

Jedná se o nezastavěné a nevyužívané území, z větší části tvořené starou navázkou výkopových zemin, dnes částečně s řídkými náletovými porosty. Jižní téměř rovinatá část území (navázka) se v severní části svažuje ve směru severozápad. Dopravní napojení areálu může být navrženo v místě stávajícího vjezdu na pozemek, tj. z jižní strany od ul. Generála Šišky. Může zde být napojen vjezd na nové parkoviště podél jižní strany areálu. Nejbližší autobusová zastávka MHD v ulici Generála Šišky.

Nejbližší stávající zástavba je situována severním směrem ve vzdálenosti od 59 m (jedná se o areál The Prague British School a Česko Britské základní školy). Vlastní objekty školy jsou situovány



ve vzdálenosti od 195 m. Ve východním směru je stávající zástavba situována od 290 m (jedná se o 2-3NP objekty speciální MŠ a ZŠ Modrý klíč v ulici Smolkova a vedlejší areál státní MŠ Smolkova). Nejbližší obytná zástavba ve východním směru je situována ve vzdálenosti od 440 m (jedná se o vysokopodlažní panelové bytové domy v ulici Zimova a Machuldova). V západním směru je stávající obytná zástavba situována ve vzdálenosti od 350 m (jedná se o 4NP a 8NP bytový d\_m v ulici Vazovova) a ve výhledu se v daném směru obytná zástavba přiblíží na cca 290 m od hranice pozemků.

Vzhledem k poloze jsou tedy pozemky ideálními pro výstavbu částečně krytého - sportoviště.

Dopady výstavby krytého sportoviště na Územní systém ekologické stability a Přírodní parky

Hlavním cílem vytváření územních systému ekologické stability krajiny je trvalé zajištění biodiverzity, biologické rozmanitosti, která je definována jako variabilita všech žijících organismy a jejich společenstev a zahrnuje rozmanitost v rámci druhu, mezi druhy a rozmanitost ekosystému.

Podstatou územních systému ekologické stability je vymezení sítě přírodě blízkých ploch v

minimálním územním rozsahu, který už nelze dále snižovat bez ohrožení ekologické stability a

biologické rozmanitosti území.

Přímo v zájmovém území nebyly vymezeny ani navrženy žádné prvky regionálního či lokálního

USES. Nejbližší je funkční interakční prvek I5/374.

Přírodní parky

Zájmové území nezasahuje do ploch žádného přírodního parku. Nejbližší se nachází přírodní park Modřanská rokle – Cholutice.

Dovolujeme si namítnat, že pokud územní plánu hl. Praha(Metropolitní) bude ponechán ve stávající podobě dojde značně k narušení vlastnického práva. Obsahem subjektivního vlastnického práva patří souhrn konkrétních oprávnění příslušejících vlastníkově věci, v našem případě nemovitosti. Komplex oprávnění je tradičně označován jako tzv. vlastnická triáda, jako souhrn tří základních vlastnických oprávnění opřený o především o Čl. 11 Listiny základních práv a svobod: a § a § 3 a § 1012 a § 1042 občanského zákona:

1. právo nemovitosti užívat a požívat její plody a užitky (toto právo umožňuje vlastníkovu realizaci užitné hodnoty věci, konkrétně využívat užitečných vlastností nemovitosti a brát z ní přírůstky - stávat se jejích vlastníkem - užívání věci).
2. právo s nemovitostí disponovat (dispoziční oprávnění je výrazem realizace hodnoty směnné a poskytuje vlastníkovu možnost rozhodovat o právním i faktickém osudu věci - disponování),
3. právo věc držet (možnost vlastníka mít věc ve své faktické moci, která je předpokladem realizace právě věc užívat a požívat a povětšinou i předpokladem dispozice s nemovitostí - držba).

Po zásahu do vlastnického práva nebude moci vlastník nemovitost užívat dle stavu ve kterém mu byly pozemky násilně v minulém režimu odebrány a nebude moci zhodnotit investice, které do pozemku již vložil.

Dále podotýkáme, že k obsahu vlastnického práva patří také povinnosti. Český právní řád vychází z tzv. Hedemanovy koncepce vlastnického práva, jež je vyjádřena dikcí, že vlastnictví zavazuje. Vlastník hodlá pozemek zkulturnovat, nesmí mu být ale převedením většiny pozemku do jiného funkčního režimu sportovní plocha ve výkonu vlastnického práva bráněna.

Uvědomujeme si, že obsah vlastnického práva může být omezen, ale se souhlasem vlastníka, jinak jen na základě zákona, a to především ve veřejném zájmu (vlastník je povinen strpět, aby ve stavu nouze nebo v naléhavém veřejném zájmu byla na nezbytnou dobu v nezbytné míře a za náhradu použita jeho věc, nelze-li dosáhnout účelu jinak; ve veřejném zájmu lze věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, nelze-li dosáhnout účelu jinak, a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu). Dle odborného názoru architekta lze účelu pro, který určuje UP Hl. města Prahy, dosáhnout jinak. A to zlepšením přístupnosti lokality 976/ Údolí Lubušského a Cholupického potoka a revitalizací lokality 985/Skládka Libuš na čtvrtkový park.

Odůvodnění námítky ad 4) Odůvodnění nesouladu dle § 53 SZ písmeno d) s požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů.

Dle vyhlášky 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, jsou plochy sportu zařazeny dle § 6 do ploch „občanského vybavení“ Tato vyhláška stanovuje § 6 odstavec, (1) Plochy občanského vybavení se samostatně vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem. Návrh MPP neprokazuje, že by sportovní

stavby v dané lokalitě byly dostačené. Může zde též vzniknout dostatečně kapacitní parkoviště pro sportovní stavbu.

Oproti výškovému rastru 100 m x 100 m namítáme, že měl být podrobnější a měl by odpovídat přesněji podlažnosti v analytických podkladech, protože pak odporuje PSP „§ 26 odstavec b) v transformačním a rozvojovém území se výškové hladiny odvozují z územní studie, popřípadě v případě hladin I–VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) se stanovují v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.“ Na části lokality je MPP určena jako „4“ pro nově navržené stavby – ale stavby není kam dle MPP umístit.

Odůvodnění námítky ad 5) nesouladu dle § 53 SZ písmeno d) s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Dotčené pozemky jsou v oblasti nejmenší koncentrace NO<sub>2</sub> na území hl. m Prahy, dle Územně analytického podkladu výkres 132 – Kvalita ovzduší zatížení průměrná roční koncentrace NO<sub>2</sub> na dotčených pozemcích je do 20 umg -3, viz obr. Při aerobních aktivitách patří správné dýchání k základu. Nebudete-li mít cvičenec dostatečný přísun kyslíku, může si tělesnou schránku při cvičení spíše poškodit více než regenerovat. Jednotlivá svalová vlákna, která zapřičiňují pohyb, jsou na kyslíku přímo závislá. Čím více kyslíku se přes plíce do těla dostane, tím větší relaxační a silové účinky má cvičení na naše tělo.

Odůvodnění námítky ad 6) Porušení § 3 a § 50 odst. 3 správního řádu

Podle ustanovení § 3 správního řádu postupuje správní orgán tak, aby byl zjištěn stav věci, o němž nejsou důvodné pochybnosti, a to v takovém rozsahu, který je nezbytný k tomu, aby byl úkon správního orgánu úkonem v souladu s požadavky obsaženými v § 2 s. ř., tedy se zásadou legality, zásadou zákazu zneužití pravomoci a správní úvahy, zásadou proporcionality a ochrany dobré víry, zásadou ochrany veřejného zájmu, zásadou nestranného přístupu a zásadou legitimního očekávání.

Podle ustanovení § 50 odst. 3 správního řádu je správní orgán povinen zjistit všechny okolnosti důležité pro ochranu veřejného zájmu. Odvolatel tvrdí, že pořizovatel UP nezjistil řádně stav věci, a to především při zjišťování současněho využití pozemků, není nikde vyhodnoceno, že by územní trpělo nedostatkem parků.

Odůvodnění námítky ad 7) rozporné informace k MPP

Ve věci variantního řešení dostala veřejnost mnoho rozporných informací. Jedno odůvodnění říká, že bylo v souladu s § 11 odst. 3 vyhlášky č. 500/2006 Sb., zpracován MPP ve variantním řešení. Ve druhém odůvodnění je tato informace popřena, není však vůbec natož řádně odůvodněna viz níže.

ODŮVODNĚNÍ 7a) MPP byl zpracován ve variantách, žádné varianty nebyly vystavena pro veřejnost.

Odůvodnění zprávy MPP říká „II. E. 1. Pro návrh MPP jsou zpracována variantní řešení. Projektant během zpracování návrhu Metropolitního plánu nedospěl k jednoznačnému závěru, jak předložit Metropolitní plán invariantně v souladu se Zásadami územního rozvoje Hl. m. Prahy ve znění aktualizace č. 1 a současně s upraveným návrhem Zprávy o uplatňování ZÚR Hl. m. Prahy v uplynulém období (říjen 2014 – březen 2017) podle výsledků projednání (Zpráva), která byla pořízena podle § 42 odst. 1 a 2 stavebního zákona a je připravena v souladu s požadavky § 42 odst. 8 stavebního zákona. Důvodem je současné pořizování Zprávy, která předpokládá změnu určitých částí ZÚR hl. m. Prahy - aktualizaci. Návrh MPP předložený ve dvou variantách je v souladu se zadáním, neboť nebylo možné nalézt jednoznačné optimální řešení, jak zdůvodněno podrobně v kapitole 2.2. Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.“

ODŮVODNĚNÍ 7b) V souladu s § 11 odst. 1 vyhlášky byly pro zpracování zadání jako podklad využity ÚAP hl. m. Prahy. V souladu s § 11 odst. 2 a 3 bylo zadání Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) zpracováno podle přílohy č. 6 vyhlášky a byl v něm stanoven požadavek na zpracování variant, pokud to bude nezbytné. Tato nezbytnost se v průběhu zpracování návrhu Metropolitního plánu neprokázala, a proto variantní řešení nejsou zpracována.

Pokud pořizovatel (Magistrát hl.m. Praha) tak zásadně zasahuje do soukromého vlastnictví, že soukromé pozemky mění ze stavebních na nestavební a sousední pozemky (hl.m.Praha), dá se říct své vlastní, celé zahrnuje do stavebního bloku, vzniká přinejmenším důvod pro variantní řešení.

Závěrem připomínkové pozemky navrhujeme zařadit v MPP do:

Přeřadit do lokality 543/ Sídliště Libuš.

Navrhnout novou Rozvojovou nebo Transformační plochu zastavitelnou stavební o rozloze 22 537 m<sup>2</sup>

Typ struktury: areál vybavenosti

Způsob využití: rekreační

Minimální podíl uličních prostranství: UPmin: nestanovuje se

Minimální podíl městských parků: PP min: nestanovuje se

Maximální podíl veřejných prostranství: VPmax: nestanovuje se

Minimální podíl občanské vybavenosti: OVmin: nestanovuje se

Zastavitelnost plochy: 50%

V případě potřeby dodáme podrobnější podkladovou studii.

Eventuelně přeřadit do lokality 540 / Sídliště Modřany jih

Do zastavitelné malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu

Rozvojová plocha 413/540/2622

Typ struktury: struktura areálů vybavenosti

Způsob využití: rekreační

---

### **Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

**ID 3025326**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 661

Podatel | **A.L.T Architekti v.o.s.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYE1CD

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3ps64k7b

Lokalita | 265

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Libušská

---

### **Vyjádření**

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

### **4 / Námítka**

Namítáme k výškové zástavby , v návrhu je pouze 2 RNP.

Navrhujeme v katastrální území Libuš, v oblasti pozemků parcelní číslo 36/1,36/2,37/1,37/2,38 zvýšit regulaci výšek na 4RPN.

### **Odůvodnění**

Odůvodnění námítky ad 1)

Výška objektu dle Pražských stavebních předpisů (dále jen „PSP“)

PSP §26 ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny v případě hladin I–VII (podle § 25 odst. 2 písm. a) až g)) z charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech.

Rozsah území, ze kterého je námi navrhovaná výšková hladina 4RPN odvozena, odpovídá charakteru a velikosti území. Ty jsme použili jako podklad pro navrhování výškové úrovně.

Stávajícím hodnotám podlažnosti zjištěná / Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (příloha).

Obvodová linie střechy sousedního objektu je stanovena na 9m, což znamená minimálně 3RPN. Jelikož jsou lokální zvýšení u nově navrhované zástavby v lokalitě přípustná (viz fotodokumentace) navrhujeme lokálně zvýšit na 4RPN.

Stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (příloha).

Fotodokumentace čtyřpodlažní zástavby (příloha).

Odůvodnění námítky ad 2) projednávaná výstavba

Pozemky o celkové výměře 4004 m<sup>2</sup> přímo navazují na rodinné domy v oblasti jsou i polyfunkční budovy a bytové domy. Pozemky jsou v současné chvíli zaskvěny směsicí staveb ve špatném technickém stavu, není zde žádná zeleň až na jeden strom. Tvar souboru pozemků obdélník cca 90 x 46 m. Na pozemek je přímý přístup z veřejné komunikace.

Návrh zástavby ponechat na pozemku blokovou zástavbu. Dojde k podstatnému zlepšení estetického vzhledu lokality, kulturně hodnotnější zástavbou a dále se podstatně zvýší podíl zeleně na pozemcích, nyní je až na jeden strom nulový.

Je navržený čtyřpodlažní/na části trojpodlažní objekt plus ustupující patro, objekt je převážně bytového charakteru má navrženy tři (lokálně čtyři) vertikální komunikační prostory, schodiště s výtahem. Konstruktivní systém převážně stěnový.

V suterénu jsou navrženy parkovací místa na odpovídající HPP dle PSP.

Umísťovaná stavba není vyšší než sousední stavba, přímí soused výška stavby 9m k římse, a stavby bytového domu 80 m na jih jsou ještě vyšší než námi navrhovaný objekt. Návrh vychází s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře – je navržen stavební blok a stávající hodnotám výškové hladiny (viz výše) uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy.

Vizualizace zástavby

Vizualizace návaznosti na jižní objekt (příloha).

Vizualizace návaznosti na ulici Libušská (příloha).

Vizualizace návaznosti na ulici K Novému sídlišti a Okrová (příloha).

---

### Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.



Námítka

**ID 3025325**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 661

Podatel | **A.LT Architekti v.o.s.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYE1CD

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3ps64k7b

Lokalita | 083

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Metro Libuš Jih

**Vyjádření**

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkový souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

**3 / Námítka**

Na stavebních parcelách k.ú. Libuš č. parc. 873/82, 215/1 a 1138/2 namítáme - navrhujeme upravit návrh MPP následující způsobem.

(A) Zúžit plochu dopravní infrastruktury, pouze na koridor v trase metra D.

(B) Zúžit plochu Veřejně prospěšné stavby pro metro s označením 910-621/-/2 (výkres ZO4) dopravní infrastruktury, pouze na koridor v trase metra D.

**Odůvodnění**

Odůvodnění námítky ad 1) V roce 2019 byl zpracován návrh „Územní studie Sídliště a okolí budoucí stanice metra D Libuš“, která navrhla nové uspořádání prostoru u stanice Libuš včetně zástavby v těsné blízkosti metra.

Podle našeho názoru není v tomto ohledu návrh MPP ani v souladu s „Územní studií Sídliště a okolí budoucí stanice metra D Libuš“ zpracované v roce 2019. Vyhováním této připomínce namítaný nesoulad z části odpadne.

Studie navrhuje bloky:

B02\_08: Tento blok je v US řešen pro bydlení 4 511 m<sup>2</sup> a veřejná vybavenost 1933 m<sup>2</sup>. Tato Studie předpokládá začlenit kulturní centrum jako součást polyfunkční budovy. Po jednání mezi vlastníkem a hl. m. Prahou / MČ Praha Libuš, bylo hl. m. Prahou / MČ Praha Libuš upřesněno, že nelze vykoupit pozemky potřebné pro realizaci kulturního centra (tuto variantu US předpokládala prověřit). Majitel pozemku nutně potřebuje mít možnost realizovat stavbu ještě před realizací metra.

B02\_09: V bloku je navržen pro bytovou výstavbu.

Odůvodnění námítky ad 2) Vlastníci v roce 2014 podali podnět P483 změna funkčního využití ploch - výstavba rodinných domů a vytvoření ploch zeleně, na rozloze 22 055 m<sup>2</sup>, Původní stav ÚP: SV-F, OV-B, DH, DU, ZP, VPS, Upravený stav ÚP: SV, OB, ZMK.

Odůvodnění námítky ad 3) Po společném jednání se rozšířila plocha veřejně prospěšné stavby téměř na celý pozemek k.ú. Libuš č. parc. 873/82. S tímto vlastníkem nesouhlasí. Původně byla na pozemku vlastníka plocha veřejně prospěšné stavby v rozsahu šířky ochranného pásma metra, na celé trase a lokálně se nerozšiřovala.

Odůvodnění námítky ad 4) Zcela zásadní je, že vlastníci se snaží na vývoji lokality s HMP již delší dobu spolupracovat. Mají uzavřenou celou řadu smluv, které zabezpečují výstavbu metra, dlouhodobě vycházejí vstříc potřebám HMP a dopravního podniku (dále DPP). Přijali navrhovanou směnu pozemků tak, jak ji navrhl DPP a HMP. Přitom se vzdali nejlcennější části pozemku, která má velmi dobré využití (koeficient F), aby zde mohlo být metro vybudováno.

Odůvodnění námítky ad 7) Územně analytické podklady výkres 225 ploty bariéry a prostupnost města prokazují, že připomínkové území není veřejně přístupné. V minulosti se jednalo o komplex budov společně s pozemky k.ú. Libuš č.p. 1 a 2. Celý areál stále vlastní jedna rodina.

Odůvodnění námítky ad 8) vlastníci si nechali na pozemcích vypracovat projekt v roce 2021 od AZUCHA s.r.o. – Ing.Zuzana Charvátová, který vychází z územní studie.

Studie respektuje záměr veřejně prospěšné stavby metra, a to v trase územního rozhodnutí na metro a dále počítá s výstavbou vestibulu v části náměstí u ulice Novodvorská. Navrhuje však současně dílčí úpravy návrhů, které stavbu metra nemohou nijak zásadně zkomplikovat.

## Vzájemné vztahy s projektem metra v oblasti studie K jezírku

Objekt AD+AG (HPP dle přílohy v tabulce) bude založen na konstrukci metra nebo konstrukce musí tubus obkročit, a to železobetonovou konstrukcí o rozpětí 22 m. Vestibul/tubus bude v této části v takové hloubce, že nosníky, které ponesou přízemí objektu AD, nebudou zasahovat do přízemí, ale budou v prostoru pod terénem nad vestibulem/tubusem.

Bylo by vhodné, aby při výstavbě metra byly použity všechny vhodné technologie, které tlumí otřesy, hluk a bludné proudy.

Na sousedním pozemku ze severu bude započata developerská výstavba ještě před započítáním výstavby metra.

Pro snížení přenosu vibrací do chráněné konstrukce budov je možné provádět opatření ve zdroji kolejové dopravy, na cestě od metra ke chráněné konstrukci budovy a konečně uvnitř nebo v základové části chráněné konstrukce.

Při přípravě projektu metra, požadujeme za prvé speciálním uložením kolejí, za další vložení pružných materiálů mezi tubus a založení konstrukcí okolních budov.

Objekt F nemá žádnou přímou souvislost s výstavbou metra, proto se předpokládá jeho výstavba v první etapě.

Na tuto etapu není třeba změny územního plánu Hl. města Prahy.

Řeší především domy I, J, H, G, K, celkem 5 487 m<sup>2</sup> dále F (respektive část budovy FA) celkem 1620 m<sup>2</sup> výstavba těchto domů nekoliduje přímo s tubusem plánovaného metra, má vliv pouze na velikost staveniště.

Nekoliduje přímo ani s územním rozhodnutím na dočasnou otočku tramvaje (která bude zrušena úplně), u budov F by byla kolize s ochranným pásmem tramvaje 30 m – pokud by byla v pozici dle územní studie. Budovy F mohou mít i jiné umístění.

V této první etapě je plánováno řešit budovy AB+AC celkem 2 332 m<sup>2</sup> a BC+BB celkem 2 259 m<sup>2</sup>. Podmínkou výstavby je koordinovat návaznosti podzemních garáží. Dále je třeba konzultovat výškové uspořádání s Územní studií.

Majitel vynakládá finanční prostředky smysluplně a v souladu se zájmy obce, ale je pro něj nepřijatelné, aby se na jeho pozemcích navrhovaly veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury v tak velkém rozsahu, protože to by mu zabránilo se svým majetkem volně nakládat.

Odůvodnění námítky ad 9) pro dokreslení situace je třeba uvést, že vlastníci si nechali na pozemcích vypracovat projekt v roce 2011, který posuzoval tři varianty.

Varianta A - předpokládá nad metrem vybudování 4 solitérních objektů, které by tvořily výškovou dominantu prostoru. Za základ řešení považuje odpovídající funkční i hmotové doplnění stávající obytné zástavby na jihu prostoru. Ve východní části řešeného prostoru předpokládáme umístění objektů služeb a obchodu jako pojítku k historické zástavbě staré Libuše v návaznosti na ulici K Jezírku.

Varianta B - předpokládá nad metrem vybudování segmentových objektů, které by byly prostorovou dominantou. Toto řešení předpokládá možnost vytvoření veřejného prostoru náměstí v prostoru východně od Novodvorské. Tento prostor by byl odcloněn od nepříznivých důsledků dopravy a zároveň by těžil z kontaktu se zelení parkové plochy, která by měla vzniknout souběžně s Novodvorskou. Tato varianta podporuje také myšlenku umístění administrativních ploch.

Varianta C – vznikla jako hmotová verze předchozího návrhu.

Předkládané varianty si kladou za cíl najít v daném prostoru optimální prostorové vztahy a možnosti funkčních náplní v souladu s územním plánem. Tuto fázi považujeme za počátek cesty, která povede, spolu s urbanistickým řešením Útvaru rozvoje města, k podkladům pro skutečné finální formování místa. Jsme si vědomi významu nejen pro majitele, ale pro především pro dnešní i budoucí obyvatele městské části Praha Libuš.

Majitel vynakládá finanční prostředky, aby prostor řešil, ale rozhodně nechce strpět, aby se na jeho pozemcích navrhovaly veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury, protože to by mu zabránilo se svým majetkem volně nakládat.

Odůvodnění námítky ad 10) V roce 1986 byl pozemek č.p. 873/82 veden územním plánem jako stavební s výškovou regulací 8NP, nebylo zde zaznačeno žádné metro, bylo to před vydáním restitučí.

Odůvodnění námítky ad 11) narušení vlastnických práv

Dovolujeme si namítat, že pokud návrh MPP bude schválen v navržené podobě, dojde ke značnému narušení vlastnického práva. Obsahem subjektivního vlastnického práva je souhrn konkrétních oprávnění příslušejících vlastníkově věci, v našem případě nemovitosti. Komplex oprávnění je tradičně označován jako tzv. vlastnická triáda, jako souhrn tří základních vlastnických oprávnění

opřený o především o Čl. 11 Listiny základních práv a svobod a § 3 a § 1012 a § 1042 občanského zákona, a to:

1. právo vlastníka nemovitost užívat a požívat její plody a užitky (toto právo umožňuje vlastníkovu realizaci užité hodnoty věci, konkrétně využívat užitečných vlastností nemovitosti a brát z ní přírůstky - stávat se jejím vlastníkem - užívání věci).
2. právo vlastníka s nemovitostí disponovat (dispoziční oprávnění je výrazem realizace hodnoty směnné a poskytuje vlastníkovu možnost rozhodovat o právním i faktickém osudu věci - disponování),
3. právo vlastníka věc držet (možnost vlastníka mít věc ve své faktické moci, která je předpokladem realizace práva věc užívat a požívat a povětšinou i předpokladem dispozice s nemovitostí - držba).

Po zásahu do vlastnického práva nebude moci vlastník nemovitost užívat dle svého investičního záměru (viz příložený nákres) a nebude moci zhodnotit investice, které do pozemku již vložil.

Dále podotýkáme, že k obsahu vlastnického práva patří také povinnosti. Český právní řád vychází z tzv. Hedemannovy koncepce vlastnického práva, jež je vyjádřena dikcí, že vlastnictví zavazuje. Vlastník hodlá pozemek zkultivovat a užívat podle svých investičních záměrů a nesmí mu tak být převedením většiny pozemku do jiného funkčního režimu „park ve volné zástavbě“ ve výkonu vlastnického práva tímto způsobem bráněno.

Tím, že z pozemků Libuš č. parc. 873/82 budou stavby metra upraveny tak, jak navrhujeme, nebude narušen veřejný zájem.

Podle názoru rozšířeného senátu NSS platí, že územní plán zasahuje byť nepřímo do vlastnických práv, protože vlastníci mohou svá práva vykonávat jen v rozsahu, který jim územní plán umožní. Proto musí mít veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv, ke kterým může při pořizování územního plánu dojít, „ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“ Z našich námitek je zřejmé, že zátěž územním plánem není potřebná a odůvodnitelná, a že je možné dojít ke sledovanému cíli jinou cestou.

Územní plán zasahuje do vlastnických práv, platí však, že vlastníci musejí snést bez náhrady takové zásahy, které nepřekračují určitou míru. Tato míra však s ohledem na všechny naše námítky překročena byla.

Došlo k takovému omezení vlastníka, jaké nelze zdůvodnit ani veřejným zájmem na určitém využití území obce. Rozsudek NSS konstatoval, že „vlastnické právo patří mezi tzv. práva absolutní a zcela určité je v katalogu lidských práv (vedle práva na život, práva na osobní svobodu, práva na lidskou důstojnost atp.) jedním z nejvýznamnějších. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivě podložených případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísné restriktivní požadavky.“

Pokud nebude vyhověno tomuto požadavku, budou majitelé žádat podle SZ

#### § 102 Náhrady za změnu v území

(1) Vlastníkovi pozemku nebo stavby, jehož práva k pozemku nebo stavbě byla územním opatřením o stavební uzávěře omezena a byla mu tím způsobena majetková újma, náleží náhrada.

NYNÍ (2) Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Tato náhrada náleží též vlastníkovu pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající (dále jen „oprávněný“), pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma.

DŘÍVE (2) Vlastníkovi pozemku, jehož určení k zastavění bylo zrušeno na základě změny územního plánu nebo regulačního plánu, anebo vydáním nového územního plánu nebo regulačního plánu nebo zrušením územního rozhodnutí podle § 94 odst. 3, náleží náhrada. Náhrada se stanoví ve výši rozdílu mezi cenou stavebního pozemku sjednanou v kupní smlouvě a cenou obvyklou zjištěnou posudkem znalce podle zvláštního právního předpisu 38) pozemku, který není určen k zastavění, v případě, že vlastník tohoto pozemku byl vlastníkem nebo jej nabyl v době platnosti územního plánu, regulačního plánu nebo územního rozhodnutí jako pozemek určený k zastavění. Náhrada vlastníkovu pozemku nenáleží, jestliže k uvedené změně došlo na základě jeho návrhu. Osoba, která byla oprávněna realizovat regulační plán, který byl změněn nebo zrušen, nebo územní rozhodnutí, které bylo zrušeno, má nárok na náhradu skutečných nákladů vynaložených při uplatňování práv z regulačního

plánu nebo územního rozhodnutí, a to ode dne nabytí jejich účinnosti do jejich změny nebo zrušení.

(5) Povinnost poskytnout náhradu za změnu v území na základě písemné žádosti vlastníka obsahující prokázání majetkové újmy má obec nebo kraj, jejichž orgány vydaly územní opatření o stavební uzávěře, vydaly územně plánovací dokumentaci nebo její změnu, anebo zrušily územní rozhodnutí, územní souhlas nebo veřejnoprávní smlouvu nahrazující územní rozhodnutí. Nedojde-li k dohodě o výši náhrady, rozhodne o její výši soud.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

**ID 3025327**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 661

Podatel | **A.L.T Architekti v.o.s.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYE1CD

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3ps64k7b

Lokalita | 935, 544

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Sídliště Písnice

---

### Vyjádření

Požadujeme možnost umístění doprovodné infrastruktury k Sídlišti Písnice (parkování, dobíjecí stanice pro elektromobily, rekreace, občerstvení).

### Odůvodnění

V katastrální území Písnice, parcelní číslo 934/9 o výměře

1194 m<sup>2</sup> a parcelní číslo 934/15 o výměře 6957 (polovina výměry přimykající se k pozemku parc. č 934/9 ),

V „Hlavním výkresu struktury“ jsou námitkované plochy zaznačeny do rekreační krajinné plochy. Navrhujeme z části zařadit do zastavitelného území. Žádáme v části pozemků o zařazení do zastavitelného území a přeřazení z lokality 935/ Písnice Šeberov do lokality 544 / Sídliště Písnice

Odůvodnění námítky ad 1)

Minimálně požadujeme do návrhu zohlednit náš návrh obslužnosti cyklo trasy, zahrnující půjčovnu kol, občerstvení pro cyklisty, cyklo hřiště, a sociální zázemí (wc)

Zejména pak navrhujeme změnit hranici zastavitelného území, to znamená zvětšit území stavebních bloků.

Odůvodnění námítky ad 2)

Městská část Praha - Libuš v této lokalitě potřebuje zvětšit plochy sportu, čemuž návrh MPP částečně vyhověl. Sportovní plochy zde



vytvoří přirozený přechod mezi Sídlištěm Písnice a krajinným rozhraním. Parkoviště, občerstvení a cyklo hřiště zde bude sloužit především pro potřeby cyklotrasy, která je v tomto místě vedená.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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

neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

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

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

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

Námítka

**ID 3025328**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 661

Podatel | **A.LT Architekti v.o.s.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYE1CD

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3ps64k7b

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Úvod

---

**Vyjádření**

Podatel zastupuje 6 vlastníků - viz přiložená plná moc.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o informativní část podání s doložením zastupování.

Požadavky podatele z podání PID MHMPXPQYE1CD jsou uvedeny v rámci ID 3025324, 3025325, 3025326 a 3025327 včetně příslušných vypořádání.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

**ID 3029999**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 661

Podatel | **A.LT Architekti v.o.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZJ6

Identifikátor podání Portálu Pražana | puqsu5zk

Lokalita | 686

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Připomínka Motol

---

**Vyjádření**

Parcely: k. ú. Košíře – p. č. 1853/2, 1853/7, 1858, 1863/9, 1863/17, 1863/18, 1863/19, 1863/20, 1863/22, 1863/39, 1863/40, 1863/44, 1863/45, 1863/47, 1863/55, 1863/66, 1863/68, 1863/69

**Námítka 1: Souhlasím s umístěním transformační plochy s rekreačním využitím 412/686/8098 v jižním sektoru lokality 686 / Sportovní areály Motol, která musí umožňovat výstavbu rekreačních a sportovních objektů vč. souvisejících doplňkových objektů pro ubytování, služby a správu a údržbu areálu.**

**Zároveň požaduji rozšíření transformační plochy na pozemky historického nádraží Praha - Stodůlky č. 1853/2, 1858 v zastavitelném území a na pozemek č. 1853/7 (vše k. ú. Košíře), který zároveň požaduji zahrnout do zastavitelného území, neboť se jedná o historicky zastavěné území. Případně o stanovení vlastního regulativu pro areál historického nádraží Praha - Stodůlky, který potřebujeme využít pro doplnění sportovního areálu o ubytovací a doplňkové služby s vazbou na železnici (městskou hromadnou dopravu)**

**Odůvodnění**

*Jedná se o klíčovou součást rozvoje sportovního areálu, zvyšující jeho využitelnost a komfort pro dlouhodobější tréninkové kempy pro mimopražské sportovce - uživatele sportovního areálu. Dosavadní využití plochy je pro účely ubytování sportovců neadekvátní, protože neposkytuje dostatečný komfort.*

*Umístění souboru do jižního okraje areálu ve vazbě na železniční trať umožní lepší sociální kontrolu území, ekonomickou udržitelnost služeb rekreace a cestovního ruchu v areálu nádraží pro ostatní uživatele lesoparku Cibulka a využívání hromadné dopravy pro uživatele areálu při cestách do města.*

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

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

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

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

Námítka

**ID 3025329**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 662

Podatel | **ČERNÝ MOST II, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYMYNJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3psfpm2

Lokalita | 697

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | CCM II - Budova XXXLutz - výšková regulace

---

**Vyjádření**

Úprava výškové regulace na +6

**Odůvodnění**

Výšková regulace +6 odpovídá současné zástavbě.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

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

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

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Námítka

**ID 3025332**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 664

Podatel | **Letná Properties II, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02I1G

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3qak63yw

Lokalita | 028

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1 - zúžení ZVO na rekreaci  
plochou stávajícího stadionu

---

**Vyjádření****Námítka - Sparta - rekreační plocha**

Žádáme o odstranění všech prvků Veřejné vybavenosti - rekreační vybavenost (plocha a bod v daném případě pro sport) z návrhu metropolitního plánu nacházejících se na předmětných parcelách.

**Odůvodnění**

Text aktualizace námítky 2025:

Jakkoli oceňujeme rozšíření přípustného doplňkového využití rekreačních lokalit a ploch v rámci čl. 64 návrhu metropolitního plánu, s ohledem na péči řádného hospodáře a zúžení budoucího potenciálu využití daného území oproti využití ZVO dle stávajícího územního plánu (rovnocenný mix veřejné vybavenosti v areálech) jsme nuceni na námítce trvat a z hlediska argumentace se přiměřeně odkázat na text původní námítky (viz níže).

Text původní námítky 2022:

Jako vlastník pozemků v území konstatujeme, že stávající platný územní plán v dotčeném území stanovuje funkční plochu ZVO, která je z pohledu hlavního a přípustného využití definována jako: „Plochy pro umístění areálů a komplexy specifických funkcí nebo jejich kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení.“... „Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20.000 m<sup>2</sup>, stavby a zařízení pro veřejnou správu, stavby a zařízení pro administrativu, služby, zařízení veřejného stravování, hotelová a ubytovací zařízení, víceúčelové stavby a zařízení pro kulturu a sport, stavby a zařízení

pro výstavy a kongresy, velké sportovní a rekreační areály, vysoké školy a vysokoškolská zařízení, kulturní stavby a zařízení, muzea, galerie, divadla, koncertní síně, multifunkční kulturní a zábavní zařízení, archivy a depozitáře, církevní zařízení, vědecké a technologické parky, inovační centra, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, veterinární zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení záchranného bezpečnostního systému. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.“

Změna stávající funkční plochy ZVO na v návrhu MPP uvedenou plochu Rekreační vybavenosti není dle našeho názoru pouhým upřesněním stabilizovaného využití plochy, která by zohledňovala současný stav a účel dotčeného území. Dle platného územního plánu je plocha ZVO zařazena do ploch, které jsou určeny pro komplexy převážně nadmístního významu s velkou koncentrací funkcí obchodních, vysokoškolských, kulturně společenských, sportovních, naučných a vzdělávacích aktivit, komplexy a areály určené pro rozvoj nových technologií a pro další funkce, které nemají samostatně specifikovaný druh plochy. Domníváme se, že zejména nadmístní kulturní, společenský a hospodářský význam, který dané místo má, je návrhem MPP zcela potlačen.

Funkční plocha ZVO na pozemcích umožňuje rozvoj funkcí, jejichž potenciál je hodnototvorný. Majiteli pozemku tak umožňuje v souladu s platným územním plánem při dodržení práv a povinností daných platnou legislativou výkon a rozvoj vlastnických práv. V tomto smyslu se v předmětném území a v souladu s platným územním plánem nachází objekt stadionu fotbalového klubu AC Sparta Praha a dále pravomocné rozhodnutí o umístění a stavební povolení administrativní budovy jako změny stávající budovy stadionu. Na našich pozemcích mimo návrhem předpokládanou Rekreační plochu, ovšem v rámci a v souladu se stávající funkční plochou ZVO bezprostředně navazuje pravomocné rozhodnutí o umístění a stavební povolení samostatné budovy hotelu.

V současnosti prověřujeme možnosti dalšího rozvoje stávajícího stadionu a souvisejících sportovních i navazujících již povolených či v rámci ZVO přípustných funkcí, které klub evropské úrovně i případné využití pro účely národního stadionu sdílené s reprezentačními družstvy vyžaduje, případně které jej mohou jako vybavenost vhodně doplnit či ekonomicky podpořit.

V kombinaci se současným návrhem čtverců výškové regulace na hodnotě 2 v severní části území jsme však nuceni konstatovat, že návrh Rekreační plochy není podle našeho názoru v souladu s možnostmi využití ZVO podle stávajícího územního plánu. Je třeba rovněž dodat, že areál a komplex zázemí profesionálního sportovního

klubu nemá charakter volnočasové sportovní rekreace, nýbrž ekonomického celku, jehož náplní je však vedle ekonomického fungování souboru činností souvisejících s provozem profesionálního sportovního klubu a navazujících služeb a funkcí rovněž poskytování sportovního zázemí mládeži, které je v tomto případě pouze fyzicky alokováno převážně v rámci mládežnického centra na Strahově. Areál plní rovněž rekreační a společenskou roli aktivně nesportovního charakteru pro širokou fanouškovskou veřejnost.

S ohledem na cílový charakter lokality předpokládaný návrhem metropolitního plánu spočívající ve stabilizaci využití blokové struktury zástavby i důraz MČ Prahy 7 na využití rozsáhlých ploch přilehlých veřejných prostranství parků pro volnočasové aktivity na sousedící Letenské pláni a ve Stromovce považujeme umístění izolované Rekreační vybavenosti podle její současné definice v dosahu Letenské pláně a Stromovky za zcela nadbytečné.

Stávající plocha Rekreační vybavenosti rovněž kopíruje celé parcely, nikoli stávající plochu přímé sportovní funkce stadionu, což je na rozdíl od stávající plochy ZVO v rozporu s logikou a obsahem pojmu Rekreačních ploch v návrhu MPP, a to zejména s ohledem na její umístění ve stabilizované zástavbě.

Základním scénářem našich úvah je prioritní potřebné zkapacitnění stávajícího stadionu. Alternativním řešením je pak možnost budoucího nalezení adekvátně rozšířené hmotově, prostorově i funkčně dostačující kapacity pro účely zvýšených požadavků reprezentačního parametru stadionu Sparty a navazujících funkcí v novém umístění. S tím by potom bylo možné spojit nahrazení stávající faktické plochy profesionálního sportu zklidněnou blokovou strukturou při volnočasovém rekreačním prostoru Letenské pláně v souladu se stávajícím cílovým charakterem celé lokality podle návrhu MPP nebo nalezení nového využití v podobě veřejné vybavenosti v souladu s parametry funkční plochy ZVO dle platného územního plánu. Druhý scénář je však z našeho pohledu realizovatelný až v delším horizontu resp. za podmínek nalezení uspokojivého řešení ve spolupráci s hl. městem Prahou pro plnohodnotnou realizaci primárního cíle, tj. posílení zázemí a fungování klubu AC Sparta Praha a současného zachování kapacity a využití pro stávající pozemky v dotčeném území, které z našeho pohledu musí vstoupit do finální ekonomické rozvahy při jednání o případné nákladné realizaci obou těchto možných scénářů, aniž by to v důsledku obsahu nového územního plánu fakticky snižovalo jejich hodnotu a rozsah dalšího využití oproti aktuálně platnému územnímu plánu.

Pro úplnost dodáváme, že samo odstranění regulativu Rekreační vybavenosti (s ohledem na možnosti stávajícího ZVO a rozvoj jím předpokládaných funkcí) ani v samostatné námitce navrhované

sjednocení výškové regulace s okolní zástavbou již v okamžiku návrhu metropolitního plánu nemá žádný vliv na současné zachování profesionální sportovní funkce v tomto tradičním umístění sportovního stánku vrcholového fotbalu, nehledě na fakt, že zachování sportovní činnosti je smluvně ukotveno minimálně do konce roku 2030.

V rámci návrhu metropolitního plánu je podle čl. 144 odst. 2 možné prvky jakékoli veřejné vybavenosti, vč. rozvoje sportovní funkce umísťovat bez ohledu na strukturu či využití, pokud to cílový charakter lokality nevylučuje. Žádáme proto o zachování možnosti rozvoje víceúčelového komplexu využití území formou odstranění regulativu pevně stanovené Rekreační plochy jako neodpovídající skutečnému stávajícímu využití a umožnění posouzení případných změn v území v souladu s cílovým charakterem lokality podle navazující zástavby a konkrétního záměru rozvoje sportovní části a navazujících funkcí nebo případného budoucího zklidnění celé lokality novým odpovídajícím záměrem v rámci blokové struktury.

Předmětnou úpravu návrhu metropolitního plánu umožňující vedle dostatečné kapacity sportovního zázemí, navazujících funkcí i možného budoucího naplnění cílové převážně blokové struktury zástavby ve stabilizované výškové hladině 6 RNP proto navrhuje s ohledem na péči řádného hospodáře, dlouhodobou pozici HMP, včetně ÚZR a IPR jako pořizovatele a odborného zázemí pro rozhodování samosprávy v celopražských otázkách, a rovněž místně příslušné MČ Praha 7 k charakteru území, vyjádření potřeb vlastníka a soulad s cílovým charakterem lokality i základními parametry stávajícího platného územního plánu.

Přílohou této námítky je doklad vlastnictví společností ... k dotčeným parcelám v území dokládající oprávnění subjektů k podání společné námítky.

---

### **Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec uvedeného pořizovatel uvádí, že MPP a platný územní plán pracuje s jinými principy regulace, odlišnými metodikami a způsobem ochrany veřejných zájmů. Tyto principy jsou obhájeny především v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Plocha ZVO dle platného plánu je regulativem, který vymezuje specifický rozsah využití území, který obnáší především obtížně specifikovatelné funkce občanské a rekreační vybavenosti. Není tedy možné tuto funkci bez dalšího interpretovat jako smíšeně obytné území. Pořizovatel tedy zvažoval optikou právní kontinuity jak tuto specifickou regulaci interpretovat regulativy MPP. Při této úvaze bylo vzato v potaz skutečné využití území pro účely významné sportovní stavby. S ohledem na rozsáhlé potřeby sportovní, resp. rekreační vybavenosti, které jsou dále bilancovány v textové části odůvodnění, bylo zpřesnění využití dle skutečného stavu a stabilizace tohoto využití vyhodnocena jako účelná.

Dále je třeba uvést, že západní část plochy ZVO byla ve prospěch majitele naopak vymezena jako plocha smíšená obytná, čímž se výrazně rozšiřuje možnost využití této plochy.

Z hlediska upraveného návrhu regulace MPP pro OVP (2025) se rekreační vybavenost se vymezuje i pro budovy pro vrcholový sport a se sportem související obchod, služby, ubytování a administrativu, pokud není významně omezeno využití pro sport, rekreaci a relaxaci a RPB těchto staveb nepřekročí 30 % plochy záměru. Pořizovatel tak vážil rozsah omezení vlastnických práv a toto dílčí omezení využití

tak bylo vyhodnoceno jako marginální v porovnání s veřejným zájmem na veřejnou infrastrukturu v místě.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 As 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025333**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 664

Podatel | **Letná Properties II, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02I1G

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3qak63yw

Lokalita | 320, 028

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 2 - výška ve čtvercích stadion a díra vzadu

---

**Vyjádření****Námítka - Sparta - výška**

Žádáme srovnat výškovou regulaci vybraných čtverců v rámci stabilizovaných ploch s výškovou hladinou návrhem nově navržené (modrá) i stávající (černá) hladiny okolní navazující a pozemkově související zástavby na hodnotu 6.

**Odůvodnění**

Aktualizace 2025:

Jakkoli velmi oceňujeme reflexi potřeb sportovních stadionů z hlediska jejich velmi atypického výškového určení v návrhu ve verzi říjen 2025 ve smyslu čl. 103 odstavec 2, umožňující pro samotnou stavbu stadionu nebo obdobné stavby v odůvodněných případech výškovou regulaci neuplatnit, na námítce trváme, a to jak s ohledem na právní jistotu tak s ohledem na rizika a potřeby budoucích úprav a případná doplnění stávajícího stadionu např. možnými samostatnými budovami či jiným přípustným využitím, a to v obou vyznačených čtvercích výškové regulace (tj. v rekreační ploše i mimo ni) ve smyslu regulace čtverce 6 stabilizované okolní zástavby a cílového charakteru lokality Letná. Další stále platná argumentace viz stále aktuální text původní námítky níže.

Původní text námítka 2022:

Jako vlastník pozemků v území konstatujeme, že stávající platný územní plán v dotčeném území stanovuje funkční plochu ZVO, která je z pohledu hlavního a přípustného využití definována jako: „Plochy pro umístění areálů a komplexů specifických funkcí nebo jejich

kombinace a koncentrované aktivity neuvedené v jiných plochách pro zvláštní komplexy občanského vybavení. „.... „, Obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20.000 m<sup>2</sup>, stavby a zařízení pro veřejnou správu, stavby a zařízení pro administrativu, služby, zařízení veřejného stravování, hotelová a ubytovací zařízení, víceúčelové stavby a zařízení pro kulturu a sport, stavby a zařízení pro výstavy a kongresy, velké sportovní a rekreační areály, vysoké školy a vysokoškolská zařízení, kulturní stavby a zařízení, muzea, galerie, divadla, koncertní sítě, multifunkční kulturní a zábavní zařízení, archivy a depozitáře, církevní zařízení, vědecké a technologické parky, inovační centra, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sportovní zařízení, veterinární zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení záchranného bezpečnostního systému. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.“

V tomto smyslu se v předmětném území, resp. na námi vlastněných parcelách v lokalitě v souladu s platným územním plánem nachází objekt stadionu fotbalového klubu AC Sparta Praha a dále pravomocná správní rozhodnutí (územní rozhodnutí a stavební povolení) o umístění samostatné stavby budovy hotelu a administrativní budovy jako změny stávající budovy stadionu v úrovni max. 7 NP.

Kombinace stávajícího využití území v žádné ze svých částí (ať už stojících či povolených) neodpovídá maximální regulaci výšky čtvercem 2. Jde o soubor specifického využití pro účely profesionálního sportu (hřiště na terénu, tribuny, zastřešení a různé nástavby) a dalších platným územním plánem předpokládaných funkcí hotelu a administrativy (7NP).

Zásadně nesouhlasíme s případným zaměřováním přízemní travnaté plochy resp. typické výšky tribuny a jejích nástaveb za výšku standardních residenčních RNP a rozporujeme rovněž jejich počet 2. Výsledná hodnota dotčených čtverců výškové regulace 2 vychází zřejmě z algoritmických hodnot stanovené výšky residenčního RNP a započtení různých výškových kót, v tomto případě zřejmě tribun, trávníku, a různých nástaveb. Tento postup považujeme pro specifický objekt stadionu, resp. komplexu zvláštní vybavenosti za krajně nevhodný a bránící jeho dalšímu přiměřenému rozvoji. Rovněž možná interpretace v podobě generické hodnoty čtverce výškové regulace 2 jako nejnižší možné hodnoty regulace pro technologické konstrukce sportovního či průmyslového charakteru, tj. de facto bez stanovení počtu a typické výšky podlaží, tj. stanovení pouze na základě požadavku PSP a technických norem je s ohledem na faktickou existenci podlaží formou tribun, podlaží skyboxů, komunikačních pater, zastřešení etc. z pohledu právní jistoty a správního uvážení při jakýchkoli řízeních naprosto nedostačující



a nejasná, s možnými závažnými důsledky a dopady na hodnotu nemovitosti a její další využití, správu, rekonstrukce a rozvoj. Navrhujeme proto ponechat projednání konkrétního řešení do případných územních řízení a zachovat maximální hodnotu 6 respektující přímo navazující okolní zástavbu a tím i cílový charakter celé lokality.

Cílový charakter lokality předpokládá v dané lokalitě dotváření stabilizované blokové zástavby s obvyklou hodnotu čtverce výškové regulace 6 (nově navržená i stávající zástavba mezi severní hranicí lokality a metropolitní třídou Milady Horákové na jihu), což odpovídá i funkčním předpokladům stávajícího ZVO a potenciálu rozvoje zázemí fotbalového klubu pro naplnění špičkových parametrů, které klub evropské úrovně i případné využití pro účely národního stadionu sdílené s reprezentačními družstvy vyžaduje.

Pro úplnost dodáváme, že samo sjednocení výškové regulace s okolní zástavbou ani v samostatné námitce navrhované odstranění regulativu Rekreační vybavenosti (s ohledem na možnosti stávajícího ZVO a rozvoj jím předpokládaných funkcí) již v okamžiku návrhu metropolitního plánu nemá žádný vliv na současné zachování profesionální sportovní funkce v tomto tradičním umístění sportovního stánku vrcholového fotbalu. Rovněž zásah čtverců za hranici lokality či do veřejných prostranství nemá s ohledem na povinnost odvození výšky stabilizované zástavby od navazující zástavby na jejich ochranu žádný vliv.

Předmětnou úpravu návrhu metropolitního plánu umožňující vedle dostatečné kapacity sportovního zázemí i naplnění cílové převážně blokové zástavby ve stabilizované výškové hladině 6 RNP proto požadujeme s ohledem na péči řádného hospodáře, dlouhodobou pozici MČ Praha 7 i HMP k charakteru území, vyjádření potřeb vlastníka a soulad s cílovým charakterem lokality i základními parametry stávajícího platného územního plánu.

Závěrem připojujeme několik výškových údajů:

- výška přilehlého obytného bloku Molochov cca 26,5 m (7NP) = 3,8 m / patro
- Generali Česká pojišťovna Arena (stadion) výška cca 23,5 m (od nivelety hrací plochy po konstrukce zastřešení tribun)
- Administrativní budova Letná (ÚR+SP) výška dtto obytný blok Molochov, tj. cca 26,5 m (v západní části cca 28,5 m) / 7NP
- Hotel Letná (ÚR+SP) výška cca 29,3 m (7NP)

- obecně je dodržena jednotná absolutní výšková kóta římsy Molochova = římsa Administrativní budovy Letná = římsa Hotelu Letná

Přílohou této námítky je doklad vlastnictví k dotčeným parcelám v území dokládající oprávnění subjektů k podání společné námítky.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla pouze korekce využití ploch v místě železniční trati, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

**ID 3025334**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 665

Podatel | **BARTONÍČEK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4EP

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3r2xybuk

Lokalita | 219, 527, 056, 130, 220

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Metropolitního plánu

---

### Vyjádření

Námítku podávající osoba je vlastníkem pozemku parc.č. 223 v katastrálním území Jinonice, tj. je vlastníkem pozemku, resp. staveb přímo sousedících s návrhem dotčenou parcelou č. 224, vše v katastrálním území Jinonice(dále jen „**dotčené pozemky**“).

Vysvětlení souvztažnosti:

Výše uvedené pozemky tvoří historicky i situačně jednotný celek usedlosti, kde parcela č. 223 tvoří část obytnou a parcela č. 224 je zahradou, k obytné části náležící.

### Identifikace území

Námítka se týká lokality „056/Nové Butovice“, kde jsou též umístěny dotčené pozemky vymezené výše.

### Námítka

Námítku uplatňujeme proti tomu, aby v dané lokalitě byla navržena a akceptována stavba dopravní infrastruktury jako veřejně prospěšné stavby, konkrétně stavby „910-610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice“.

### Odůvodnění

**Adresát:****odbor územního rozvoje MHMP****Jungmannova 35****110 00 Praha 1**

**Věc: Námítky k návrhu Metropolitního plánu**

Na základě konání opakovaného veřejného projednání a vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území a v souladu s veřejnou vyhláškou – oznámení o konání opakovaného veřejného projednání podáváme níže uvedené námítky.

Podle veřejné vyhlášky – Příloha č. 1 k č.j.: MHMPXPQR2CA5 odboru územního plánování MHMP platí: *Dle § 52 odst. 3 Stavebního zákona 2006 ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 Správního řádu lze nejpozději do 7 dnů ode dne druhého termínu opakovaného veřejného projednání, tj. do 3. 12. 2025 včetně, uplatnit stanoviska, připomínky a námítky k vystavenému návrhu MPP a stanoviska a připomínky k vystavené dokumentaci VVURÚ. Ke stanoviskům, připomínkám a námitkám podaným po této lhůtě se nepřihlíží.*

Tímto tedy podávám námitku proti návrhu Metropolitního plánu.

**Identifikace osoby podávající námitku:**

Námitku uplatňuje:

Jméno a příjmení: **xxx**

Námitku podávající osoba je vlastníkem pozemku parc.č. 223 v katastrálním území Jinonice, tj. je vlastníkem pozemku, resp. staveb přímo sousedících s návrhem dotčenou parcelou č. 224, vše v katastrálním území Jinonice(dále jen „**dotčené pozemky**“).

Vysvětlení souvztažnosti:

Výše uvedené pozemky tvoří historicky i situačně jednotný celek usedlosti, kde parcela č. 223 tvoří část obytnou a parcela č. 224 je zahradou, k obytné části náležící.

**Identifikace území**

Námitka se týká lokality „056/Nové Butovice“, kde jsou též umístěny dotčené pozemky vymezené výše.

**Námitka**

Námitku uplatňujeme proti tomu, aby v dané lokalitě byla navržena a akceptována stavba dopravní infrastruktury jako veřejně prospěšné stavby, konkrétně stavby „910-610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice“.

### Odůvodnění námítky

- Dotčené pozemky se podle návrhu Metropolitního plánu 2025 (dále jen „MPP2025“) nacházejí v lokalitě 056/Nové Butovice.

- Zároveň jsou součástí transformační plochy 411/056/2539; s odkazem na typy stability lokality podle čl. 69: (2) *Transformační lokalitou [T] je lokalita s narušeným či neustáleným charakterem, ve které jsou navrženy rozsáhlé, popřípadě celkové změny v utváření území nebo jeho využití za podmínek stanovených pro jednotlivé, zejména transformační, plochy. V transformační lokalitě není cílový charakter odvozen od stávajícího charakteru, ale je nově navržen.*

- Transformační plocha v daném kontextu byla již předmětem návrhu v roce 2022.

- Část plochy je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy s časovým horizontem 6 let.

- Součástí MPP2025 v dané lokalitě je také stavba 910-610/-/81 Radlická radiála. Její umístění se i nadále dotýká pouze malé jižní části dotčených pozemků; zároveň jde o řešení již projednávané v předchozí fázi pořizování MPP.

- V rámci řešené lokality je nicméně nově (oproti řešení pro první veřejné projednání/řešení představené v roce 2022) navržena trasa dopravní infrastruktury – veřejně prospěšné stavby „910-610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice“. Tato trasa zasahuje na dotčené pozemky, přímo na ně umísťuje novou veřejně prospěšnou stavbu.

#### **Specificky k veřejně prospěšné stavbě „910-610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice“:**

V odůvodnění návrhu MPP2025 se k této dopravní infrastruktuře uvádí:

*„610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice – Významná místní komunikace –  
Návrh*

*Výstavba Radlické radiály v Jinonicích vyvolává potřebu změny vedení místních komunikací, mimo jiné i Tichnovy s napojením stávající ulice Karlštejské. Nová trasa Tichnovy je vedena po povrchu z úrovně křižovatky s Bucharovou přibližně v souběhu s koridorem Radlické radiály jižně od areálu FK Motorlet do stávající úrovně křižovatky s Radlickou a Novoveskou. Napojení ulice Řeporyjské z jižní strany do MÚK Radlické radiály navazuje na tento koridor. Nová Tichnova ulice bude sloužit k obsluze nové zástavby v uvolněných prostorech v okolí Radlické radiály s cílem minimalizovat množství zbytkových ploch a efektivně a udržitelně*

*rozvíjet město. Trasa odpovídá koncepční studii zpracované pro zkvalitnění podoby Radlické radiály.“*

Vedení této veřejně prospěšné stavby je odůvodněno „koncepční studií“ a „potřebou změny místních komunikací“ a zároveň „s cílem minimalizovat množství zbytkových ploch a efektivně a udržitelně rozvíjet město“.

Jedná se tedy zcela zjevně o nové řešení v rámci přípravy projektu Radlické radiály a souvisejících aktivit v území. V minulosti tedy zjevně nebyla potřeba přeložky Tichonovy ulice nutná, neobjevuje se ve stávající podobě územního plánu hl. m. Prahy, neobjevila se ani v návrhu pro první veřejné projednání v roce 2022 (viz. srovnání verzí níže). Přitom všechny ostatní podmínky v území byly shodné. Již v roce 2022 se počítalo s výše uvedenou transformační plochou a Radlickou radiálou.

**Umístění přeložky Tichonovy ulice podle MPP2025 však zásadně zasahuje do vlastnických práv k dotčeným pozemkům, a to v několika ohledech.**

**- Umístění VPS nijak nereflektuje potřebu ani postupy na realizaci výstavby v dané oblasti / na dotčených pozemcích.**

- Nová Tichonova ulice má dle odůvodnění sloužit k obsluze nové zástavby v uvolněných prostorech v okolí Radlické radiály s cílem minimalizovat množství zbytkových ploch

a efektivně a udržitelně rozvíjet město. Není ale z ničeho jasné, v čem se minimalizuje množství zbytkových ploch, jestliže se nová Tichonova ulice umísťuje tak, že z pozemků původně plošně určených k výstavbě v režimu SV, popř. OV v rámci transformační plochy v podstatě značnou část ukrájí pro veřejně prospěšnou stavbu. Lze tedy pochybovat o tom, že stavba má sloužit primárně ke zpřístupnění pozemků k výstavbě.

- Umístění nové Tichonovy ulice pak vůbec nebere v potaz, že provoz na nové komunikaci přinese negativní dopady na životní prostředí (hluk, zápach, emise), zároveň „shora“ přerozdělí původně kompaktní transformační plochu na dvě části, přičemž jedna bude zcela vklíněna mezi dvě dopravní stavby, což nelze vnímat jako žádoucí opatření. Celá transformační plocha je tedy novou Tichonovou ulicí poměrně zásadně ovlivněna.

- Umístění nové Tichonovy ulice by dále znamenalo, že by všechny nemovitosti, v ulici U Jinonického rybníčka, přišly o zahrady k nim náležící. Tyto, kromě rekreačních účelů, tvoří výhledově i oddělující zóny mezi plánovanou Radlickou radiálou a obytnými domy ve výše

uvedené ulici, což by zásadním způsobem snížilo komfort bydlení v dané lokalitě.

- V případě, že by vlastníci plochy k výstavbě nevyužili, pak se jedná o řešení zcela zbytečné. Pořizovatel přitom mohl zvolit jiné způsoby řešení, které tolik nezasahují do vlastnického práva (veřejně prospěšná stavba umožňuje využít vyvlastnění).

- Pokud má jít primárně o obslužnou komunikaci, která by se stavěla (až) v případě urbanizace daného území (tj. na základě zájmu vlastníků), pak je možné celou situaci řešit např. podmínkou územní studie nebo to nechat zcela v režii vlastníků/investorů za obecných regulativů územního plánu (charakter území apod.), využít etapizaci v území apod.

**- Zvolení nástroje veřejně prospěšné stavby (VPS) v daném území představuje předčasný, zjevně nepřiměřený a nedostatečně odůvodněný zásah do vlastnického práva.** Kromě toho není jisté, v jakém časovém rámci by tato stavba jako VPS byla realizována, což může nežádoucím způsobem blokovat rozvoj území nemožností využít takto zařazené pozemky pro jiný účel a území uspořádat odlišným způsobem než vedením VPS v dané trase, tj. v podstatě může bránit rozvoji transformační plochy.

Zvolené řešení ze strany pořizovatele s ohledem na výše uvedené

- nedostatečně zvážilo alternativní a méně invazivní řešení

- dostatečně neodůvodnilo zvolený přístup a jeho prioritizaci před jinými možnostmi

- nepřiměřeně zasahuje do vlastnického práva, zabírá území potenciálně využitelné pro jiný účel než je komunikace, aniž to je nezbytné pro řešení vztahů v území

- přináší negativní dopady do stávajícího využití lokality (životní prostředí, zdraví), aniž by pro tento účel byly dopady předem zmapovány a analyzovány.

## **Závěr**

**S ohledem na výše uvedené zásadně nesouhlasíme s návrhem umístění trasy dopravní infrastruktury – veřejně prospěšné stavby „910-610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice“.**

**Požadujeme, aby tento záměr byl zcela vypuštěn a byl zachován stav dané části území – transformační plochy 411/056/2539 podle návrhu Metropolitního plánu prezentovaného v roce 2022.**



**Při nerespektování této námítky dochází k zásadnímu a nepřiměřenému dotčení vlastnického práva namítající osoby.**

V Praze dne: 1.12.2025

Podpis:

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Přeložka Tichnovy ulice je významnou součástí projektového řešení Radlické radiály (která je vymezená na základě nadřazené dokumentace), jehož zpodrobňování upřesňuje realizaci stavby včetně mimoúrovňové křižovatky Řeporyjská, nedílné součásti stavby této komunikace nadřazeného systému. Pro technicky komplikovanou stavbu Radlické radiály a MÚK Řeporyjská byla vždy, mimo jiné z důvodu křížení s tubusem metra B, vymezena široká plocha koridoru pro vedení dopravní a technické infrastruktury umožňující variabilitu řešení při splnění zákonných podmínek pro výstavbu komunikace a kvalitu dopravní obsluhy zástavby lokalit Jinonic a Starých Butovic. Přeložka Tichnovy ulice včetně vazby na křižovatku Bucharova - Petržilkova vychází z dopravní koncepce celého obytného souboru Nové Butovice Jihozápadního Města.

Koridor Radlické radiály a navazujících komunikací byl rozšířen a upraven v kontextu urbanistické studie pro vytvoření nové dokumentace pro územní rozhodnutí, kde je oproti původnímu záměru přepracovaný způsob trasování Radlické radiály a navazujících komunikací. Nově sledované trasy, tunelové úseky a křižovatky mají výrazně příznivější vliv na životní prostředí v okolní zástavbě.

Transformační plocha byla rozšířena v návaznosti na nové vedení Tichnovy ulice. Vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby v MPP nepředstavuje okamžitý zásah do vlastnického práva ani automatické omezení užívání pozemku. MPP umožňuje využití území i v návaznosti na koridor dopravní stavby, pokud nebude samotná dopravní stavba omezena. Koridor je vymezený jako překryvný a nevyužitá částí je možné dále využívat pro zástavbu.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek

využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025335**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 666

Podatel | **JURÁŠKOVÁ DANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZXIU8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3rs2wf8i

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | ZO Červený Vrch

---

### Vyjádření

Námítka proti navrženému řešení v Metropolitním plánu - ZO Červený Vrch jako plochy "nezastavitelná přírodní památka" a požadavek na změnu plochy jako "zastavitelná nestavební".

### Odůvodnění

Navržené řešení nastavuje pravidla neumožňující stávající využití lokality jako zahrádkářské osady umožňující vlastníkům hospodařit na zahrádce s nezbytným zázemím pro zahradničení jako je zahradní domek, budka na nářadí, apod. Přitom jiné zahrádkářské osady (např. Jenerálka) jsou zařazeny jako plocha zastavitelná nestavební. Odlišný přístup k zahrádkářským osadám v území hl.m.Prahy považuji za diskriminační a nelogický.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

Návrh MPP dostatečným způsobem chrání stávající zahrádkové osady a zároveň nebrání vzniku nových. Zahrádkové osady jsou vymezovány konkrétní plochou v souladu se zněním čl. 111 odst. 3. Jejich vymezení je koordinováno s reálným stavem v území a zapracováno v návaznosti na právní stav. Dále podrobněji viz příloha P.184 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě výsledků veřejného projednání byly regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP. Pořizovatel považuje navržené řešení na základě

vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

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

Námítka

**ID 3025336**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 667

Podatel | **LATOCHA VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ7GVV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3rv6awqa

Lokalita | 248, 762

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s výškovou regulací - Tělovýchovná, Řeporyje

---

### Vyjádření

Navrhujeme změnu výškové regulace v označeném čtverci, navrhujeme ze stupně č.2 navýšit podlažnost na stupeň č.4

### Odůvodnění

V sousedství jsou čtverce s výškovou hladinou 3 a 4. Vámi navržená hladina č.2 neodpovídá současnému stavu v lokalitě. Vyskytují se zde budovy o 3 až 4 podlažích. Můj pozemek těsně sousedí s trasou železniční tratě. Vyšší zástavba na tomto pozemku vytvoří přirozenou akustickou bariéru pro ostatní stavby v dané lokalitě.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty

pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

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

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

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



Námítka

**ID 3025337**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 668

Podatel | **SRNKOVÁ PETRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZLZ8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3ss6imh2

Lokalita | 872, 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Územního plánu hlavního města Prahy  
(Metropolitní plán) – opakované veřejné projednání, oblast 520 /  
Sídliště Řepy

---

### Vyjádření

Jako majitelka přilehlých pozemků zásadně nesouhlasím s rozvojovou plochou 414/520/5637 v oblasti 520 / Sídliště Řepy, jak je navržena v Metropolitním plánu, a požaduji její zrušení

### Odůvodnění

Předmět námítky: rozvojová plocha označená 414/520/5637 v rámci oblasti 520 / Sídliště Řepy (výměra 8020 m<sup>2</sup>, struktura: heterogenní, využití: obytné), lokalizovaná na pozemcích p. č. 1502/242; dílčí část p. 1502/2 a dílčí část p. 1502/1; k.ú. Řepy. Jako vlastník/spoluvlastník těchto nemovitostí bezprostředně navazujících na rozvojovou plochu 414/520/5637: • byt č. 1439/13 zapsaný na LV č.: 10303 • pozemky p. č. 1502/218; p. č. 1502/219; p. č. 1502/220 se stavbou č. p. 1439; evidováno na LV č.: 10244 • pozemek p. č. 1502/230 na LV č.: 10304 (předzahrádka v exkluzivním vlastnictví přímo hraničící s dotčenou plochou) • pozemky p. č. 1502/153; p. č. 1502/209; p. č. 1502/233; p. č. 21502/234; evidováno na LV č.: 10278 předkládám tuto námítku k návrhu Metropolitního plánu: Dotčená plocha je pozůstatkem dříve vymezené rozvojové oblasti 413/520/2009 (příloha č. 1), jejíž kapacita byla již naplněna výstavbou obytného komplexu LESOPARK MOTOL (dále "LM"). Bytový soubor byl schválen podle aktuálně platného územního plánu a území bylo využito v maximálním povoleném měřítku. Původní developer i současní vlastníci bytů, kteří si prověřovali lokalitu včetně připravovaného Metropolitního plánu v tehdy dostupné míře, předpokládali, že dokončením LM bude tato rozvojová oblast ukončena. Její pozůstávající část ve tvaru ležatého "Z", nyní přeznačená na rozvojovou plochu 414/520/5637 (příloha č. 2,3 a 4), je pro další stavební aktivity nevhodná. Důvodem je její

půdorysná i terénní morfologie a další níže uvedené aspekty. • Stávající kategorizace území: Platný územní plán kategorizuje předmětnou plochu jako IZ - Izolační zeleň (příloha č. 5), tedy vegetaci s ochrannou funkcí separující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných území. Původní důvody pro toto zařazení nadále platí. Plzeňská ulice pokračuje ve své trase s narůstající dopravní zátěží a provozní požadavky areálu Dešťové usazovací nádrže I Řepy (DUN I řepy) odůvodňují zachování, případně posílení stávající vegetace v této oblasti. • Geometrie vymezované plochy vzhledem k potenciální zástavbě: Východní i západní výčnělek plochy jsou fakticky nezastavitelné. Západní výčnělek je stavebně příliš úzký, východní zasahuje z převážné části do ochranného pásma lesa (příl. č. 6). Přesto oba výčnělky kalkulačně přispívají k požadovaným m<sup>2</sup> zastavitelné plochy. Využitelná centrální část je podstatně zúžena novou (a výhradní) dopravní komunikací vybudovanou při realizaci LM. Zastavitelná oblast je tedy realizovatelná pouze přímo před jižním průčelím obytných budov LM (příl. č. 4 a 7). • Topografické podmínky: Tento teoreticky využitelný prostor leží v prudkém sklonu. Pro stavební činnost by bylo nezbytné přemístění rozsáhlých objemů zeminy a pravděpodobně by bylo nutné řešit geotechnické zajištění svahu i stávajících objektů LM (příl. č. 8 - 10). • Přírodní ochrana: Svah je podle údajů projektanta LM biotopem vzácných druhů (slepýš křehký a slavík obecný), pro které developer realizoval kompenzační opatření. I z tohoto hlediska by měl zůstat nezastavěný. • Urbanistické a krajinné aspekty: Navržená plocha počítá s podlažností 4, ačkoli se nachází na samém okraji zástavby přímo sousedící s Přírodní památkou Kalvárie Motol, zatímco podlažnost nejbližší existující zástavby je 2+1 (LM i objekt DUN I Řepy). Pravděpodobně se jedná o nesprávné výškové zhodnocení bloku, který je příliš vzdálen od skutečného sídliště Řepy s vyšší podlažností. Oblast svahu s etablovanou vegetací zde působí jako organický přechod mezi hranicí obytné zástavby a uvedenou přírodní památkou Kalvárie a výše situovaným Řepským lesoparkem, vytvářející přirozený krajinný vstup do tohoto areálu (Příloha č. 6). Jakákoli další výstavba by tuto kompozici zcela destruovala. Developerem vysazená a dorůstající vegetace svahu začíná objekty LM zastírat a při vzdálených pohledech zdůrazňuje plynulý přechod vyšší zástavby sídliště přes nízkou zástavbu ukrytou v zeleni až k nezastavitelnému lesoparku (příl. č. 14). ZÁVĚR: Na základě výše prezentovaných skutečností podložených obrazovou dokumentací lokality DOPORUČUJI, aby tento fragmentární zbytek rozvojové plochy byl z návrhu Metropolitního plánu kompletně eliminován a bylo zde zachováno zelené území podle konceptu autorů plánu, nebo minimálně tak jako v analogických situacích v sídlišti Řepy označeno území "Park ve volné zástavbě", a bezpodmínečně byla redukována výška zástavby na 2, maximálně 3 podlaží. ALTERNATIVNÍ NÁVRH: Pokud je nezbytné plošně saturovat cílový charakter celé lokality 520, bylo by možné alternativně vymezit rozvojovou plochu na pozemku p. č. 1502/168 včetně části pozemku p. č. 1502/242 (kompletně

dokumentováno v grafických přílohách č. 11-13). Tyto pozemky mají identického vlastníka i správce jako současná vymezená rozvojová plocha. Dopravní napojení je zde optimální, pozemek je v podstatě rovinný a je již využíván oplocenými parkovacími plochami, nevznikají tedy konflikty z hlediska ochrany přírody. Ve skutečnosti se zde nenachází ani vymezený "park ve volné zástavbě", jak předpokládá Metropolitní plán. V této oblasti současně platný územní plán naopak s výstavbou explicitně počítá a navrhuje její smíšené využití. Je evidentní, že se jedná o "mezeru" v modernistické sídlištní zástavbě. Tímto doplněním by celá struktura byla konzistentnější a eliminovalo by se nekoncepční zahušťování absolutního okraje zástavby. (Příloha č. 5 a 1113

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů, způsobu výpočtu míry využití území a změny výškové regulace, tj. nikoliv vymezení rozvojové plochy ani změna její (ne)zastavitelnosti.

Lze proto konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání, a to i přes to, že v části plochy došlo ke korekci jejího rozsahu.

Rozvojová obytná plocha, navržená MPP k zastavění, je součástí kladně projednávaného návrhu MPP již od fáze společného jednání (2018) i v rámci veřejného projednání (2022).

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

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

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

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby,

kteřé opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

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

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP

podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

HI. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025338**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHDT4

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3sxtbez7

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zbraslav Za Opusem - Námítka k článku 167 Textové části -  
Přechodná ustanovení

---

### Vyjádření

**1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části Metropolitního plánu.**

**2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.**

### Odůvodnění

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces

trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.



Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025511**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHDVU

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4v9tsykd

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Střelničná - Námítka k článku 167 Textové části - Přejchodná ustanovení

---

**Vyjádření**

**1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části Metropolitního plánu.**

**2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.**

**Odůvodnění**

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces

trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025517**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHDYF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4xxkpeym

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Polyfunkční objekt Hanspaulka (Na Pískách) - Námítka  
k článku 167 Textové části - Přejícná ustanovení**Vyjádření**

**1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části Metropolitního plánu.**

**2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.**

**Odůvodnění**

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces

trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025755**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHE2O

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5vv5btzc

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Na Farkáně - Námítka k článku 167 Textové části -  
Přechodná ustanovení

---

### Vyjádření

**1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části metropolitního plánu.**

**2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.**

### Odůvodnění

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces



trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026017**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHE1T

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7f9uhijd

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Etiopská - Námítka k článku 167 Textové části - Přechodná ustanovení

---

### Vyjádření

**1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části Metropolitního plánu.**

**2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.**

### Odůvodnění

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces

trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026399**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHE0Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9fthvpns

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Roztylské náměstí - Námítka k článku 167 Textové části -  
Přechodná ustanovení

---

### Vyjádření

**1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části Metropolitního plánu.**

**2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.**

### Odůvodnění

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces

trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3027070**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV8I1

Identifikátor podání Portálu Pražana | byz3i3j8

Lokalita | 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Frýdlantská - Kontinuita územního plánování

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením míry využitelnosti svých pozemků a požaduje, aby ve vztahu k předmětu jeho vlastnictví bylo z pohledu územního plánování a rozvoje přistupováno kontinuálně, tedy aby Metropolitní plán umožňoval na dané ploše minimálně takovou hrubou podlažní plochu zástavby, jakou umožňuje platný územní plán.

### Odůvodnění

Vzhledem k tomu, že pro omezení stávající využitelnosti pozemků podatele není objektivní důvod, podatel v legitimním očekávání v její zachování činí aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě polyfunkčního objektu s převažující funkcí bydlení (bytový dům až o 13 NP) s možností zachování služeb v 1 NP, přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady.

K záměru podatele na bytový dům až o 13 NP (12 NP s 13. podlažím ustupujícím), který bude mít v přízemí obchodní zařízení doplněné službami, bylo dne 16.5.2022 vydáno souhlasné závazné stanovisko Odborem územního rozvoje Magistrátu hl. města Prahy, které je dosud platné a které je součástí této námítky, jako její příloha.

Pro úplnost podatel uvádí, že pro jeho záměr, který umožňuje stávající územní plán, dosud probíhá územní řízení, na důkaz čehož přikládá žádost o územní rozhodnutí ze dne 19.4.2022. Toto územní řízení je aktuálně přerušeno do vyřešení předběžné otázky ohledně vydání pravomocného rozhodnutí o odstranění stávající stavby občanského vybavení č.p. 1351. Rozhodnutí o odstranění stavby, kterým bylo povoleno odstranění stávajícího objektu, bylo již vydáno

a aktuálně je předmětem odvolacího řízení. Rozhodnutí o odstranění stavby přikládáme taktéž přílohou.

Podatel je přesvědčen, že smyslem Metropolitního plánu je umožnit vhodný, odpovědný ale zároveň i ambiciózní rozvoj území, a nikoliv stávající stav bezdůvodně výrazně zakonzervovat prostřednictvím takto omezujícího zásahu do vlastnického práva podatele.

Podatel proto s apelem na dodržování principu kontinuity územního plánování požaduje zachování minimálně takové hrubé podlažní plochy zástavby, jakou ve vztahu k jeho pozemkům umožňuje platný územní plán. K tomu podatel podotýká, že princip kontinuity územního plánování je judikaturou správních soudů všeobecně uznáván jako jeden ze zásadních mantinelů omezení vlastnického práva v rámci územního plánování. Pro úplnost pak nutno podotknout, že s uvedeným principem je neoddělitelně spjata zásada materiální pravdy, kdy případný odlišný přístup k dané lokalitě je nutno v rámci územního plánování dostatečně a s přihlédnutím ke konkrétnímu zásahu na základě objektivních faktů, zdůvodnit. Upravený návrh Metropolitního plánu tak nečiní a ve vztahu k omezení vlastnického práva podatele v tomto případě přistupuje v rozporu s uvedenými principy, svévolně, a tedy nepřipustným způsobem.

Podatel podotýká, že ve vztahu ke svým pozemkům dotčeným touto námitkou podal současně i námitku proti stanovení požadavku na zachování plochy stávající veřejné (komerční) vybavenosti a dále námitku proti navrhovanému výškovému regulativu s tím, že tyto další námitky s touto námitkou úzce souvisí.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje

reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Námítka

**ID 3027068**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV8I1

Identifikátor podání Portálu Pražana | by3i3j8

Lokalita | 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Frýdlantská - Omezení stávajícího přípustného způsobu

využití pozemků – Veřejná vybavenost vymezená bodem a plochou

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným vymezením veřejné vybavenosti bodem a plochou ve vztahu k stávajícímu objektu podatele a požaduje zachovat stávající polyfunkční způsob využití.

### Odůvodnění

Platný územní plán na pozemcích podatele, v současné době zastavěných objektem veřejné vybavenosti, umožňuje kromě staveb pro bydlení též umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Vzhledem k tomu, že pro navrhované omezení stávající využitelnosti dotčených pozemků není objektivní důvod, podatel v legitimním očekávání v její zachování činí v současné době aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě polyfunkčního objektu s převažující funkcí bydlení (bytový dům až o 13 NP) s možností zachování služeb a obchodních prostor v 1 NP, přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady.

K záměru podatele na bytový dům až o 13 NP, který bude mít v přízemí obchodní zařízení doplněné službami, bylo dne 16.5.2022 vydáno souhlasné závazné stanovisko Odboru územního rozvoje Magistrátu hl. města Prahy, které je dosud platné. Předmětné závazné stanovisko je součástí této námítky jako její příloha.

Pro úplnost podatel uvádí, že pro jeho záměr, který umožňuje stávající územní plán, dosud probíhá územní řízení, na důkaz čehož přikládá žádost o územní rozhodnutí ze dne 19.4.2022. Toto územní řízení je aktuálně přerušeno do vyřešení předběžné otázky ohledně vydání pravomocného rozhodnutí o odstranění stávající stavby

občanského vybavení č.p. 1351. Rozhodnutí o odstranění stavby, kterým bylo povoleno odstranění stávajícího objektu, bylo již vydáno a aktuálně je předmětem odvolacího řízení. Rozhodnutí o odstranění stavby přikládáme taktéž přílohou.

Upravený návrh Metropolitního plánu stávající polyfunkční využitelnost pozemku podatele významně omezuje, když jej dle čl. 147 textové části Metropolitního plánu bodem vymezuje jako plochu veřejné vybavenosti. Tím je stanoven požadavek na zachování stávajícího rozsahu vybavenosti a způsobu využití: Dosavadní polyfunkční využitelnost má být omezena na monofunkční, když má být v daném místě za nepřípustnou považována výstavba polyfunkčních objektů s funkcí nejen pro veřejnou vybavenost, ale i pro bydlení. S takovou změnou podatel nesouhlasí.

Navrhované omezení nemá opodstatnění, není důvodné ani přiměřené, a proto ani z pohledu ochrany vlastnického práva podatele přípustné. Navíc, navrhovaný regulativ zcela popírá veřejný zájem na bytové výstavbě a zlepšení dostupnosti bydlení.

Podatel proto požaduje zrušení požadavku na zachování plochy stávající veřejné (komerční) vybavenosti tak, aby byla zachována možnost výstavby polyfunkčních objektů s převážnou funkcí bydlení s možností zachování služeb a obchodních prostor v 1 NP.

Podatel apeluje na zohlednění veřejného zájmu na dostupném bydlení a na tom, aby bylo jeho vlastnické právo, pokud to bude nezbytně nutné, omezeno pouze v nezbytně nutném rozsahu.

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemkům dotčeným námitkou podal současně i námitku proti navrhovanému výškovému regulativu a dále námitku brojící proti navrhované diskontinuitě územního plánování ve vztahu k pozemkům podatele s tím, že tyto další námitky s touto námitkou úzce souvisí.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

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

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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



Námítka

**ID 3027069**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV8I1

Identifikátor podání Portálu Pražana | by3i3j8

Lokalita | 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Frýdlantská - Výšková regulace

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu ke stávajícímu objektu ve vlastnictví podatele a požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 12.

### Odůvodnění

Upravený návrh Metropolitního plánu významně omezuje využitelnost pozemků podatele. Podatel v současné době činí aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě polyfunkčního objektu s převažující funkcí bydlení (bytový dům až 13 NP), přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady.

K záměru podatele na bytový dům až o 13 NP (12 NP s 13. podlažím ustupujícím), který bude mít v přízemí obchodní zařízení doplněné službami, bylo dne 16.5.2022 vydáno souhlasné závazné stanovisko Odborem územního rozvoje Magistrátu hl. města Prahy, které je dosud platné a je součástí této námítky, jako její příloha.

Pro úplnost podatel uvádí, že pro jeho záměr, který umožňuje stávající územní plán, dosud probíhá územní řízení, na důkaz čehož přikládá žádost o územní rozhodnutí ze dne 19.4.2022. Toto územní řízení je aktuálně přerušeno do vyřešení předběžné otázky ohledně vydání pravomocného rozhodnutí o odstranění stávající stavby občanského vybavení č.p. 1351. Rozhodnutí o odstranění stavby, kterým bylo povoleno odstranění stávajícího objektu, bylo již vydáno a aktuálně je předmětem odvolacího řízení. Rozhodnutí o odstranění stavby přikládáme taktéž přílohou.

Současné stanovení výškového regulativu omezuje využitelnost pozemků podatele a zároveň nerespektuje výškovou hladinu okolní

zástavby, pro kterou je stanoveno rozmezí podlažnosti na 12, čímž nedůvodně, v rozporu s rovným přístupem vůči dotčeným subjektům, přistupuje jinak k pozemkům podatele než k pozemkům okolním.

Snížené rozmezí podlažnosti na pozemcích podatele nemá opodstatnění, není důvodné ani přiměřené, a proto ani přípustné.

Podatel proto požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 12, tedy na výšku korespondující s okolní zástavbou. Zvýšení podlažnosti neohrožuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků. Podatel apeluje na zohlednění veřejného zájmu na dostupném bydlení a na tom, aby bylo jeho vlastnické právo, pokud to bude nezbytně nutné, omezeno pouze v nezbytně nutném rozsahu.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořizenou UZR MHMP, tedy pořizovatelem, v souladu s § 30 stavebního zákona. Dle § 30 odst. 1 stavebního zákona je územní studie územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Ačkoli nejde o podklad, který byl z právního hlediska bezprostředně závazným, jde o tzv. neopominutelný podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejich aktualizací a změn a pro rozhodování v území. Řešení odchylné od řešení obsaženého v územní studii by tak bylo nutné zdůvodnit a prokázat, že z hlediska ochrany veřejných zájmů bylo nalezeno vhodnější nebo přinejmenším rovnocenné řešení (srov. POTĚŠIL, Lukáš, ROZTOČIL, Aleš, HRŮŠOVÁ, Klára, LACHMANN, Martin. Stavební zákon - komentář. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016, a přiměřeně také rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2016, č. j. 3 As 263/2015-38). Skutečnost, že územní studie slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, uvádí výslovně také § 25 stavebního zákona. V daném případě žádné takové vhodnější či rovnocenné řešení nebylo nalezeno, proto bylo respektováno řešení obsažené v zaevidované územní studii. Takové řešení zároveň není překvapivé, neboť plyne přímo z uvedené právní úpravy a územní studie předchází datem svého zaevidování MPP.

Územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

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

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

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

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

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

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

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

Námítka

**ID 3027109**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY79BH

Identifikátor podání Portálu Pražana | c9sb2zig

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Polyfunkční objekt Hanspaulka (Na Pískách) - Výšková regulace

**Vyjádření**

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu ke stávajícímu objektu ve vlastnictví podatele a požaduje zvýšit navrhované rozmezí podlažnosti na hodnotu 4.

**Odůvodnění**

Podatel činí v současné době aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě polyfunkčního objektu pro bydlení a občanské vybavení.

Omezení a změna využitelnosti pozemků oproti současnému stavu nemá opodstatnění, není důvodné ani přiměřené, a proto ani z pohledu ochrany vlastnického práva podatele přípustné.

Podatel proto požaduje navýšení rozmezí podlažnosti na hodnotu 4, což umožní naplnění stávajícího polyfunkčního charakteru budoucí zástavby v souladu s hlavním využitím území. Podatelem požadované stanovení výškového regulativu rozmezí podlažnosti na 4 umožní dlouhodobý a smysluplný urbanistický rozvoj dané lokality a umožní využít jejího rozvojového potenciálu. Vyšší podlažnost umožní kompaktnější a efektivnější prostorové uspořádání, což je plně v souladu s veřejným zájmem. Zvýšení rozmezí podlažnosti zároveň neohrožuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků.

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

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

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

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

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

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý

a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3027782**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOIRD

Identifikátor podání Portálu Pražana | fbe9xpwe

Lokalita | 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | Střelnická - Kontinuita územního plánování

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením stávající využitelnosti svých pozemků a požaduje zachování kontinuity územního plánování mezi stávajícím územním plánem a Metropolitním plánem, tedy aby Metropolitní plán umožňoval na pozemcích ve vlastnictví podatele minimálně takovou hrubou podlažní plochu staveb, jakou na pozemcích umožňuje platný územní plán.

### Odůvodnění

Vzhledem k tomu, že pro omezení stávající využitelnosti pozemků podatele není objektivní důvod, podatel v legitimním očekávání v její zachování činí aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě polyfunkčního objektu s převažující funkcí bydlení (bytový dům až o 12 NP) s možností zachování služeb a obchodních prostor v 1 NP, přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady.

K záměru podatele na bytový dům až o 12 NP, který bude mít v přízemí obchodní zařízení doplněné službami, bylo dne 16.5.2022 vydáno souhlasné závazné stanovisko Odborem územního rozvoje Magistrátu hl. města Prahy, které je dosud platné a je součástí této námítky, jako její příloha.

Pro úplnost podatel uvádí, že pro jeho záměr, který umožňuje stávající územní plán, dosud probíhá územní řízení, na důkaz čehož přikládá žádost o územní rozhodnutí ze dne 19.4.2022. Toto územní řízení je aktuálně přerušeno do vyřešení předběžné otázky ohledně vydání pravomocného rozhodnutí o odstranění stávající stavby občanského vybavení č.p. 1347.

Upravený návrh Metropolitního plánu však významně stávající využitelnost pozemků podatele omezuje. Pokud tedy nedojde k úpravě parametrů podle stávajícího územního plánu, podatelů bude způsobena újma, přičemž nárok na její náhradu by byl nucen právními prostředky vymáhat.

Podatel proto s odkazem na kontinuitu územního plánování požaduje zachování minimálně takové hrubé podlažní plochy staveb, jakou na pozemcích umožňuje platný územní plán.

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemkům dotčeným touto námitkou podal současně i námítky proti stanovení požadavku na zachování plochy stávající veřejné (komerční) vybavenosti a proti výškovému regulativu, které s touto námitkou úzce souvisí.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Námítka

**ID 3027780**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOIRD

Identifikátor podání Portálu Pražana | fbe9xpwe

Lokalita | 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | Střelnická - Omezení stávajícího přípustného způsobu využití pozemků – Veřejná vybavenost vymezená bodem a plochou

**Vyjádření**

Podatel nesouhlasí s navrhovaným vymezením veřejné vybavenosti bodem a plochou ve vztahu k stávajícímu objektu podatele a požaduje zachovat stávající polyfunkční způsob využití.

**Odůvodnění**

Platný územní plán na pozemcích podatele, v současné době zastavěných objektem veřejné vybavenosti, umožňuje kromě staveb pro bydlení též umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Vzhledem k tomu, že pro navrhované omezení stávající využitelnosti dotčených pozemků není objektivní důvod, podatel v legitimním očekávání v její zachování činí v současné době aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě polyfunkčního objektu s převažující funkcí bydlení (bytový dům až o 12 NP) s možností zachování služeb a obchodních prostor v 1 NP, přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady.

K záměru podatele na bytový dům až o 12 NP, který bude mít v přízemí obchodní zařízení doplněné službami, bylo dne 16.5.2022 vydáno souhlasné závazné stanovisko Odborem územního rozvoje Magistrátu hl. města Prahy, které je dosud platné. Předmětné závazné stanovisko je součástí této námítky jako její příloha.

Pro úplnost podatel uvádí, že pro jeho záměr, který umožňuje stávající územní plán, dosud probíhá územní řízení, na důkaz čehož přikládá žádost o územní rozhodnutí ze dne 19.4.2022. Toto územní řízení je aktuálně přerušeno do vyřešení předběžné otázky ohledně

vydání pravomocného rozhodnutí o odstranění stávající stavby občanského vybavení č.p. 1347.

Upravený návrh Metropolitního plánu stávající polyfunkční využitelnost pozemku podatele významně omezuje, když jej dle čl. 147 textové části Metropolitního plánu bodem vymezuje jako plochu veřejné vybavenosti. Tím je stanoven požadavek na zachování stávajícího rozsahu vybavenosti a způsobu využití: Dosavadní polyfunkční využitelnost má být omezena na monofunkční, když má být v daném místě za nepřípustnou považována výstavba polyfunkčních objektů s funkcí nejen pro veřejnou vybavenost, ale i pro bydlení. S takovou změnou podatel nesouhlasí.

Navrhované omezení nemá opodstatnění, není důvodné ani přiměřené, a proto ani z pohledu ochrany vlastnického práva podatele přípustné. Navíc, navrhovaný regulativ zcela popírá veřejný zájem na bytové výstavbě a zlepšení dostupnosti bydlení.

Podatel proto požaduje zrušení požadavku na zachování plochy stávající veřejné (komerční) vybavenosti tak, aby byla zachována možnost výstavby polyfunkčních objektů s převážnou funkcí bydlení s možností zachování služeb a obchodních prostor v 1 NP.

Podatel apeluje na zohlednění veřejného zájmu na dostupném bydlení a na tom, aby bylo jeho vlastnické právo, pokud to bude nezbytně nutné, omezeno pouze v nezbytně nutném rozsahu.

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemkům dotčeným námitkou podal současně i námitku proti navrhovanému výškovému regulativu a dále námitku brojící proti navrhované diskontinuitě územního plánování ve vztahu k pozemkům podatele s tím, že tyto další námitky s touto námitkou úzce souvisí.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje:

„Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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



Námítka

**ID 3027781**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOIRD

Identifikátor podání Portálu Pražana | fbe9xpwe

Lokalita | 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | Střelnická - Výšková regulace

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu ke stávajícímu objektu ve vlastnictví podatele a požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 12.

### Odůvodnění

Upravený návrh Metropolitního plánu významně omezuje využitelnost pozemků podatele. Podatel v současné době činí aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě polyfunkčního objektu s převažující funkcí bydlení (bytový dům až o 12 NP) s možností zachování služeb a obchodních prostor v 1 NP, přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady.

K záměru podatele na bytový dům až o 12 NP, který bude mít v přízemí obchodní zařízení doplněné službami, bylo dne 16.5.2022 vydáno souhlasné závazné stanovisko Odborem územního rozvoje Magistrátu hl. města Prahy, které je dosud platné a je součástí této námítky, jako její příloha.

Pro úplnost podatel uvádí, že pro jeho záměr, který umožňuje stávající územní plán, dosud probíhá územní řízení, na důkaz čehož přikládá žádost o územní rozhodnutí ze dne 19.4.2022. Toto územní řízení je aktuálně přerušeno do vyřešení předběžné otázky ohledně vydání pravomocného rozhodnutí o odstranění stávající stavby občanského vybavení č.p. 1347.

Současné stanovení výškového regulativu omezuje využitelnost pozemků podatele a zároveň nerespektuje výškovou hladinu okolní zástavby, pro kterou je stanoveno rozmezí podlažnosti na 8, 12, 15, 21, čímž nedůvodně, v rozporu s rovným přístupem vůči dotčeným

subjektům, přistupuje jinak k pozemkům podatele než k pozemkům okolním.

Snížené rozmezí podlažnosti na pozemcích podatele nemá opodstatnění, není důvodné ani přiměřené, a proto ani přípustné.

Podatel proto požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 12, tedy na výšku korespondující s okolní zástavbou. Zvýšení podlažnosti neohrožuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků, jakož ani neohrožuje jiný zákonem chráněný veřejný zájem. Podatel apeluje na zohlednění veřejného zájmu na dostupném bydlení a na tom, aby bylo jeho vlastnické právo, pokud to bude nezbytně nutné, omezeno pouze v nezbytně nutném rozsahu.

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemkům dotčeným námitkou podal současně i námitku proti stanovení požadavku na zachování plochy stávající veřejné (komerční) vybavenosti a dále námitku brojící proti navrhované diskontinuitě územního plánování ve vztahu k pozemku podatele s tím, že tyto další námítky s touto námitkou úzce souvisí.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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

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

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

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

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

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

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

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

Námítka

**ID 3028053**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHDUZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | g73qi7xb

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | Frýdlantská - Námítka k článku 167 Textové části -  
Přechodná ustanovení

---

### Vyjádření

**1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části Metropolitního plánu.**

**2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.**

### Odůvodnění

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces

trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3028063**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY794G

Identifikátor podání Portálu Pražana | g8cmzv8d

Lokalita | 564

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | Horolezecká - Výšková regulace

---

**Vyjádření**

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu k pozemkům ve vlastnictví podatele a požaduje na nich upravit navrhovaný výškový regulativ tak, aby na celé ploše pozemků bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 15.

**Odůvodnění**

Upravený návrh Metropolitního plánu významně omezuje využitelnost pozemků podatele. Podatel v současné době činí aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě polyfunkčního objektu s převažující funkcí bydlení doplněnou o administrativu, obchod a služby, přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady.

Aktuální navrhovaná výšková regulace nerespektuje výškovou hladinu okolní zástavby a nedůvodně, v rozporu s rovným přístupem vůči dotčeným subjektům, přistupuje jinak k pozemkům podatele než k pozemkům okolním, pro které je rozmezí podlažnosti stanoveno až na 15.

Podatel proto požaduje navýšení rozmezí podlažnosti na hodnotu 15, což odpovídá aktuálnímu přípustnému využití území a urbanistickému charakteru okolní zástavby s tím, že zároveň umožňuje naplnění polyfunkčního charakteru budoucí zástavby v souladu s hlavním využitím území. Zvýšení podlažnosti nijak neomezuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků a je plně v souladu s veřejným zájmem.

---



### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo pouze odstranění komerční vybavenosti značené bodem, případně bodem a plochou (stav), tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

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

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

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

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

Námítka

**ID 3028088**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHKK0

Identifikátor podání Portálu Pražana | gd65b3qu

Lokalita | 530

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | Zbraslav Za Opusem - Komerční vybavenost značená bodem  
případně bodem a plochou (stav) - odstranění značky

---

### Vyjádření

Podatel souhlasí s úpravou Metropolitního plánu provedenou po posledním veřejném projednání, kterou byl ve vztahu k jeho pozemkům odstraněn původně navrhovaný grafický regulativ „Komerční vybavenost vymezená bodem“ případně „Komerční vybavenost vymezená bodem a plochou“.

### Odůvodnění

Upravený návrh vyhovuje současným požadavkům na výstavbu, když reflektuje současné trendy a potřeby na bydlení, které od doby vzniku původních nízkopodlažních objektů s komerční vybaveností prošly přirozeným vývojem a doznaly výrazných změn.

Upravený návrh tyto potřeby a požadavky na výstavbu splňuje, je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a podatel proto oceňuje, že ve vztahu k jeho pozemkům bude kromě pouhé údržby objektu umožněn také přirozený a rozumný rozvoj daného území respektující potřeby veřejného prostoru sídliště a jeho obyvatel.

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

**ID 3028172**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMO12

Identifikátor podání Portálu Pražana | gqsgwuwn

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | Českobrodská - Námítka k článku 167 Textové části -  
Přechodná ustanovení

---

### Vyjádření

**1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části Metropolitního plánu.**

**2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.**

### Odůvodnění

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces

trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3028170**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMO12

Identifikátor podání Portálu Pražana | gqsgwuwn

Lokalita | 280

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Název | Českobrodská – Plocha občanské vybavenosti

---

### Vyjádření

Podatel souhlasí s úpravou Metropolitního plánu provedenou po posledním veřejném projednání, kterou byla redukována „Plocha občanské vybavenosti (návrh)“ 800/280/2045 mimo naše pozemky a požadavek na umístění veřejné vybavenosti vyjádřený plochou nachází pouze na pozemcích v transformační ploše 411/280/2063.

### Odůvodnění

Upravený návrh vyhovuje současným požadavkům na výstavbu, když reflektuje současné trendy a potřeby na bydlení, které od doby vzniku původních nízkopodlažních objektů s komerční vybaveností prošly přirozeným vývojem a doznaly výrazných změn.

Upravený návrh tyto potřeby a požadavky na výstavbu splňuje, je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a podatel proto oceňuje, že ve vztahu k jeho pozemkům bude kromě pouhé údržby objektu umožněn také přirozený a rozumný rozvoj daného území respektující potřeby veřejného prostoru sídliště a jeho obyvatel.

---

### Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

**ID 3028169**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMO12

Identifikátor podání Portálu Pražana | gqsgwuwn

Lokalita | 280

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Název | Českobrodská – Transformační plocha

---

**Vyjádření**

Podatel souhlasí s úpravou Metropolitního plánu provedenou po posledním veřejném projednání, kterou byla transformační plocha 411/280/2043 rozdělena a transformační plocha 411/280/2643 zahrnuje pouze na naše pozemky.

**Odůvodnění**

Upravený návrh vyhovuje současným požadavkům na výstavbu, když reflektuje současné trendy a potřeby na bydlení, které od doby vzniku původních nízkopodlažních objektů s komerční vybaveností prošly přirozeným vývojem a doznaly výrazných změn.

Upravený návrh tyto potřeby a požadavky na výstavbu splňuje, je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a podatel proto oceňuje, že ve vztahu k jeho pozemkům bude kromě pouhé údržby objektu umožněn také přirozený a rozumný rozvoj daného území respektující potřeby veřejného prostoru sídliště a jeho obyvatel.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

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



Námítka

**ID 3028171**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMO12

Identifikátor podání Portálu Pražana | gqsgwuwn

Lokalita | 280

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Název | Českobrodská - Výšková regulace

---

### Vyjádření

Podatel souhlasí s úpravou Metropolitního plánu provedenou po posledním veřejném projednání, kterou byla ve vztahu k jeho pozemkům odstraněna původně navrhovaná plocha výškové regulace s rozmezím podlažnosti nad výškově ustálenou zástavbu 2 a nahrazena plochou výškové regulace s rozmezím podlažnosti pro nově navrženou zástavbu 3.

### Odůvodnění

Upravený návrh vyhovuje současným požadavkům na výstavbu, když reflektuje současné trendy a potřeby na bydlení, které od doby vzniku původních nízkopodlažních objektů s komerční vybaveností prošly přirozeným vývojem a doznaly výrazných změn.

Upravený návrh tyto potřeby a požadavky na výstavbu splňuje, je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a podatel proto oceňuje, že ve vztahu k jeho pozemkům bude kromě pouhé údržby objektu umožněn také přirozený a rozumný rozvoj daného území respektující potřeby veřejného prostoru sídliště a jeho obyvatel.

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

**ID 3029094**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY0Z27

Identifikátor podání Portálu Pražana | k4svwxvf

Lokalita | 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Název | Bínova - Omezení stávajícího přípustného způsobu využití pozemků – Veřejná vybavenost vymezená bodem a plochou

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným vymezením veřejné vybavenosti bodem a plochou ve vztahu k stávajícímu objektu podatele a požaduje zachovat stávající polyfunkční způsob využití s převážnou funkcí bydlení s možností zachování služeb a obchodních prostor v 1 NP.

### Odůvodnění

Platný územní plán na pozemcích podatele, v současné době zastavěných objektem veřejné vybavenosti, umožňuje kromě staveb pro bydlení též umístění dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Vzhledem k tomu, že pro navrhované omezení stávající využitelnosti dotčených pozemků není objektivní důvod, podatel v legitimním očekávání v její zachování činí v současné době aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě polyfunkčního objektu s převažující funkcí bydlení s možností zachování služeb a obchodních prostor v 1 NP, přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady.

Upravený návrh Metropolitního plánu stávající polyfunkční využitelnost pozemku podatele významně omezuje, když jej dle čl. 147 textové části Metropolitního plánu bodem vymezuje jako plochu veřejné vybavenosti. Tím je stanoven požadavek na zachování stávajícího rozsahu vybavenosti a způsobu využití: Dosavadní polyfunkční využitelnost má být omezena na monofunkční, když má být v daném místě za nepřípustnou považována výstavba polyfunkčních objektů s funkcí nejen pro veřejnou vybavenost, ale i pro bydlení. S takovou změnou podatel nesouhlasí.

Nejen že navrhované omezení nemá opodstatnění, není důvodné ani přiměřené, a proto ani z pohledu ochrany vlastnického práva podatele přípustné. Navíc, navrhovaný regulativ zcela popírá veřejný zájem na bytové výstavbě a zlepšení dostupnosti bydlení.

Podatel proto požaduje zrušení požadavku na zachování plochy stávající veřejné (komerční) vybavenosti tak, aby byla zachována možnost výstavby polyfunkčních objektů s převážnou funkcí bydlení s možností zachování služeb a obchodních prostor v 1 NP.

Podatel apeluje na zohlednění veřejného zájmu na dostupném bydlení a na tom, aby bylo jeho vlastnické právo, pokud to bude nezbytně nutné, omezeno pouze v nezbytně nutném rozsahu.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Námítka

**ID 3029095**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY0Z27

Identifikátor podání Portálu Pražana | k4svwxvf

Lokalita | 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 22

Název | Bínova - Výšková regulace

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu ke stávajícímu objektu ve vlastnictví podatele a požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 12, alternativně na 10.

### Odůvodnění

Upravený návrh Metropolitního plánu významně omezuje využitelnost pozemků podatele. Podatel v současné době činí aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě polyfunkčního objektu s převládající funkcí bydlení s možností zachování služeb a obchodních prostor v 1 NP, přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady.

Aktuálně navrhovaná výšková regulace nerespektuje výškovou hladinu okolní zástavby a nedůvodně, v rozporu s rovným přístupem vůči dotčeným subjektům, přistupuje jinak k pozemkům podatele než k pozemkům okolním, pro které je rozmezí podlažnosti stanoveno na 8-12 RNP.

Snížené rozmezí podlažnosti na pozemcích podatele nemá opodstatnění, není důvodné ani přiměřené, a proto ani z pohledu ochrany vlastnického práva podatele přípustné.

Podatel proto požaduje navýšení rozmezí podlažnosti na hodnotu 12, tedy na výšku korespondující s okolní zástavbou.

Pokud by však při posuzování námítky podatele a po projednání s dotčenými orgány bylo postaveno na jisto, že omezení vlastnického práva v podobě stanovení přípustného rozmezí podlažnosti na hodnotu nižší než 12 je odůvodněné a nezbytné, požaduje podatel

alternativně stanovení rozmezí podlažnosti na minimálně 10, tedy na výšku korespondující s okolní zástavbou.

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemkům dotčeným námitkou podal současně i námitku proti stanovení požadavku na zachování plochy stávající veřejné (komerční) vybavenosti (Veřejná vybavenost vymezená bodem), která s touto námitkou úzce souvisí.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám

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

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

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

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

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

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

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



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

Námítka

**ID 3029091**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY0Z27

Identifikátor podání Portálu Pražana | k4svwxvf

Lokalita | 513

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 23

Název | Etiopská - Výšková regulace

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu ke stávajícímu objektu ve vlastnictví podatele a požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 12, alternativně na 10.

### Odůvodnění

Upravený návrh Metropolitního plánu významně omezuje využitelnost pozemků podatele. Podatel v současné době činí aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě polyfunkčního objektu s převažující funkcí bydlení (bytový dům), přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady. Současné stanovení výškového regulativu omezuje využitelnost pozemků podatele, pro které je rozmezí podlažnosti stanoveno na hodnotu 8, čímž popírá veřejný zájem na bytové výstavbě a dostupnosti bydlení.

Aktuální navrhovaná výšková regulace nerespektuje výškovou hladinu okolní zástavby a nedůvodně, v rozporu s rovným přístupem vůči dotčeným subjektům, přistupuje jinak k pozemkům podatele než k pozemkům okolním, pro které je rozmezí podlažnosti stanoveno až na hodnotu 15 RNP.

Snížené rozmezí podlažnosti na pozemcích podatele nemá opodstatnění, není důvodné ani přiměřené, a proto ani přípustné.

Podatel proto požaduje navýšení rozmezí podlažnosti na hodnotu 12 RNP, tedy na výšku korespondující s okolní zástavbou. Zvýšení podlažnosti neohrožuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků. Podatel apeluje na zohlednění veřejného zájmu na dostupném bydlení a na tom, aby bylo jeho vlastnické právo, pokud to bude nezbytně nutné, omezeno pouze v nezbytně nutném rozsahu.

Pokud by však při posuzování námítky podatele a po projednání s dotčenými orgány bylo postaveno na jisto, že omezení vlastnického práva v podobě stanovení nízkého rozmezí podlažnosti je odůvodněné a nezbytné, požaduje podatel alternativně, stanovení rozmezí podlažnosti na minimálně 10 RNP, tedy na výšku korespondující s okolní zástavbou.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

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

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

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

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

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

Námítka

**ID 3029096**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY0Z27

Identifikátor podání Portálu Pražana | k4svwxvf

Lokalita | 340

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 24

Název | Na Farkáně - Výšková regulace

**Vyjádření**

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu ke stávajícímu objektu ve vlastnictví podatele a požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 4.

**Odůvodnění**

Upravený návrh Metropolitního plánu významně omezuje využitelnost pozemků podatele. Podatel v současné době činí aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě polyfunkčního objektu (4 NP) s převážnou bytovou funkcí doplněnou o obchodní plochy a služby, přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady. Současné v návrhu Metropolitního plánu navrhované stanovení výškového regulativu omezuje využitelnost pozemků podatele, pro které je rozmezí podlažnosti navrhováno na hodnotu 3. Tím je zároveň popírán veřejný zájem na bytové výstavbě a zlepšení dostupnosti bydlení.

Nízké rozmezí podlažnosti na pozemcích podatele nemá opodstatnění, není důvodné ani přiměřené, a z pohledu ochrany vlastnického práva podatele proto ani přípustné.

Podatel požaduje upravit výškovou regulaci na pozemcích a zvýšit navrhované rozmezí podlažnosti na hodnotu 4. Zvýšení podlažnosti neohrožuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků. Podatel také požaduje, aby Metropolitní plán umožňoval v místě stávajícího objektu umístit polyfunkční objekt s převážnou bytovou funkcí doplněnou o obchodní plochy a služby (o výšce 4 NP).

Využitelnost pozemků by neměla být podle zásady subsidiarity a minimalizace zásahů bez opodstatněných důvodů a nepřiměřeně

měněna a zhoršována. Pro navrhované omezení vlastnického práva podatele k pozemkům není (resp. nebyl) dosud prokázán veřejný zájem.

Podatel apeluje na zohlednění veřejného zájmu na dostupném bydlení a na tom, aby bylo jeho vlastnické právo, pokud to bude nezbytně nutné, omezeno pouze v nezbytně nutném rozsahu.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace je nastavena s ohledem na faktický stav a okolní zástavbu. V souladu s PSP lze realizovat další jedno ustoupené podlaží či obytné podkroví.

V případě realizace změn ve stabilizovaných plochách je v souladu se zněním čl. 70 textové části nutno vždy přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Využití obytné lokality umožňuje polyfunkční domy, viz čl. 63.

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

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

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

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

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

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

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



Námítka

**ID 3029097**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY0Z27

Identifikátor podání Portálu Pražana | k4svwxvf

Lokalita | 412

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 25

Název | Na Úlehli - Kontinuita územního plánování

---

**Vyjádření**

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením využitelnosti svých pozemků a požaduje zachování kontinuity územního plánování mezi stávajícím územním plánem a Metropolitním plánem, tedy aby Metropolitní plán zachoval možnost umístit na pozemcích podatele polyfunkční domy (převažující funkce bydlení, 6 NP).

**Odůvodnění**

Upravený návrh Metropolitního plánu oproti současnému stavu významně omezuje využitelnost pozemků podatele. Podatel v současné době činí aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě polyfunkčních budov (funkce bydlení, 6NP, v parteru komerce), přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady. Aktuální navrhovaná výšková regulace nerespektuje výškovou hladinu okolní zástavby a nedůvodně, v rozporu s rovným přístupem vůči dotčeným subjektům, přistupuje jinak k pozemkům podatele než k pozemkům okolním, pro které je rozmezí podlažnosti stanoveno na hodnotu až 8 RNP. Tím návrh Metropolitního plánu mj. popírá veřejný zájem na bytové výstavbě a dostupnosti bydlení.

Návrhem Metropolitního plánu navrhované snížené (oproti stávajícímu stavu dle územního plánu) rozmezí podlažnosti na pozemcích podatele nemá opodstatnění, není důvodné ani přiměřené, a proto ani z pohledu zásahu do vlastnického práva podatele přípustné. Pro navrhované omezení vlastnického práva podatele k pozemkům ani není (resp. nebyl) dosud prokázán veřejný zájem.

Podatel proto s odkazem na kontinuitu územního plánování požaduje zachování přípustného rozmezí podlažnosti na hodnotě 6, tedy na

výšku korespondující s okolní zástavbou. Podatel dále požaduje, aby Metropolitní plán nadále umožňoval na pozemcích ve vlastnictví podatele umístit polyfunkční budovy (převažující funkce bydlení, veřejná vybavenost).

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu

by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

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

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

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

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

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

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

Námítka

**ID 3029093**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY0Z27

Identifikátor podání Portálu Pražana | k4svwxvf

Lokalita | 412

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 26

Název | Na Úlehli - Výšková regulace

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu ke stávajícímu objektu ve vlastnictví podatele a požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 6.

### Odůvodnění

Upravený návrh Metropolitního plánu významně omezuje využitelnost pozemků podatele. Podatel v současné době činí aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě polyfunkčních budov (funkce bydlení, 6NP, v parteru komerce), přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady. Aktuální navrhovaná výšková regulace nerespektuje výškovou hladinu okolní zástavby a nedůvodně, v rozporu s rovným přístupem vůči dotčeným subjektům, přistupuje jinak k pozemkům podatele než k pozemkům okolním, pro které je rozmezí podlažnosti stanoveno na hodnotu až 8 RNP. Tím návrh Metropolitního plánu mj. popírá veřejný zájem na bytové výstavbě a dostupnosti bydlení.

Podatel proto požaduje stanovit rozmezí podlažnosti na hodnotu 6 RNP, tedy na výšku korespondující s okolní zástavbou, tedy zachovat aktuální stav výškové regulace dle platného územního plánu, což nijak neohrožuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků.

Návrhem Metropolitního plánu navrhované snížené rozmezí podlažnosti na pozemcích podatele nemá opodstatnění, není důvodné ani přiměřené, a proto ani z pohledu zásahu do vlastnického práva podatele přípustné. Pro navrhované omezení vlastnického práva podatele k pozemkům není (resp. nebyl) dosud prokázán veřejný zájem. Podatel apeluje na zohlednění veřejného zájmu na

dostupném bydlení a na tom, aby bylo jeho vlastnické právo, pokud to bude nezbytně nutné, omezeno pouze v nezbytně nutném rozsahu.

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

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

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

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

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

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

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

Námítka

**ID 3029092**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY0Z27

Identifikátor podání Portálu Pražana | k4svwxvf

Lokalita | 361

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 27

Název | Roztylské náměstí - Výšková regulace

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu ke stávajícímu objektu ve vlastnictví podatele a požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 4.

### Odůvodnění

Upravený návrh Metropolitního plánu významně omezuje využitelnost pozemků podatele. Podatel v současné době činí aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě polyfunkčního objektu s převažující funkcí bydlení, přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady. Současné stanovení výškového regulativu omezuje využitelnost pozemků podatele, pro které je rozmezí podlažnosti stanoveno na hodnotu 2, čímž popírá veřejný zájem na bytové výstavbě a dostupnosti bydlení.

Nízké rozmezí podlažnosti na pozemcích podatele nemá opodstatnění, není důvodné ani přiměřené.

Podatel požaduje upravit výškovou regulaci na Pozemcích a zvýšit navrhované rozmezí podlažnosti na hodnotu 4. Zvýšení podlažnosti neohrožuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků. Podatel apeluje na zohlednění veřejného zájmu na dostupném bydlení a na tom, aby bylo jeho vlastnické právo, pokud to bude nezbytně nutné, omezeno pouze v nezbytně nutném rozsahu.

Využitelnost pozemků by neměla být podle zásady subsidiarity a minimalizace zásahů bez opodstatněných důvodů a nepřiměřeně měněna a zhoršována. Pro navrhované omezení vlastnického práva podatele k pozemkům není (resp. nebyl) dosud prokázán veřejný zájem.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava vymezení náměstí lokální úrovně, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.



Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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

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

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

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

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

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

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9

textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3029995**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYNBUO

Identifikátor podání Portálu Pražana | ptw7ucqd

Lokalita | 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 28

Název | Čumpelíkova - Kontinuita územního plánování

---

**Vyjádření**

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením míry využitelnosti pozemku parc. č. 2364/13 (ve vlastnictví hl. m. Prahy) zastavěného stavbou č. p. 1222 ve vlastnictví podatele, a tedy s navrhovaným výrazným omezením možnosti dostavby stávajícího objektu podatele. Podatel požaduje, aby ve vztahu k předmětu jeho vlastnictví bylo z pohledu územního plánování a rozvoje přistupováno kontinuálně, tedy aby Metropolitní plán umožňoval na dané ploše minimálně takovou hrubou podlažní plochu zástavby (dostavby), jakou umožňuje platný územní plán.

**Odůvodnění**

Platný územní plán umožňuje dostavbu stávajícího objektu jako polyfunkčního objektu s převažující funkcí bydlení, doplněnou prostory pro poskytování služeb a obchodními prostory v 1 NP. Metropolitní plán však přistupuje k objektu podatele zcela diskontinuálně, když přípustnou hrubou podlažní plochu zástavby oproti stávajícímu stavu zásadně omezuje.

Vzhledem k tomu, že pro omezení stávající využitelnosti není objektivní důvod, podatel v legitimním očekávání v její zachování činí v současné době aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné dostavbě stávajícího objektu v mezích přípustnosti dle platného územního plánu. V té souvislosti již vynaložil nemalé úsilí a náklady, které by byly navrhovaným omezením zmařeny – podateli by byla způsobena újma, jejíž náhrady by byl nucen se domáhat.

Podatel je přesvědčen, že smyslem Metropolitního plánu je umožnit vhodný, odpovědný ale zároveň i ambiciózní rozvoj území, a nikoliv stávající stav bezdůvodně a takto výrazně zakonzervovat

prostřednictvím takto omezujícího zásahu do vlastnického práva podatele.

Podatel proto s apelem na dodržování principu kontinuity územního plánování požaduje zachování minimálně takové hrubé podlažní plochy zástavby, jakou ve vztahu k dostavbě stávajícího objektu umožňuje platný územní plán. K tomu podatel podotýká, že princip kontinuity územního plánování je judikaturou správních soudů všeobecně uznáván jako jeden ze zásadních mantinelů omezení vlastnického práva v rámci územního plánování. Pro úplnost pak nutno podotknout, že s uvedeným principem je neoddělitelně spjata zásada materiální pravdy, kdy případný odlišný přístup k dané lokalitě je nutno v rámci územního plánování dostatečně a s přihlédnutím ke konkrétnímu zásahu na základě objektivních faktů, zdůvodnit. Upravený návrh Metropolitního plánu tak nečiní a ve vztahu k omezení vlastnického práva podatele v tomto případě přistupuje v rozporu s uvedenými principy, svévolně, a tedy nepřipustným způsobem.

Podatel podotýká, že ve vztahu k dotčené stavbě, resp. k pozemku jí zastavěnému, podal současně i námitku proti stanovení požadavku na zachování plochy stávající veřejné (komerční) vybavenosti a dále námitku proti navrhovanému výškovému regulativu s tím, že tyto další námitky s touto námitkou úzce souvisí.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Míra využití se ve stabilizovaném území odvozuje od okolí, obdobně tak jako v ÚP SÚ, který v místě nestanovuje množství hrubých podlažních ploch. Nicméně je vymezena plocha komerční vybavenosti v lokalitě s typem struktury modernistických sídlišť (07), kde lze uplatnit čl. 103 odstavec 3 textové části MPP a je možné stávající budovy navyšovat nebo nahrazovat až o 2 RNP. MPP tak umožňuje přiměřený rozvoj.

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

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

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

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto

důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

**ID 3029993**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYNBUO

Identifikátor podání Portálu Pražana | ptw7ucqd

Lokalita | 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 29

Název | Čumpelíkova - Veřejná vybavenost vymezená bodem – zásadní omezení dostavby stávajícího objektu podatele

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným vymezením veřejné vybavenosti bodem ve vztahu ke stávající stavbě v jeho vlastnictví a požaduje zachovat stávající polyfunkční způsob využití.

CPI Reality, a.s. jako podatel této námitky je vlastníkem stavby občanského vybavení č. p. 1222, stojící na pozemku ve vlastnictví hlavního města Prahy parc. č. 2364/13.

### Odůvodnění

Platný územní plán umožňuje dostavbu stávajícího objektu na polyfunkční objekt s převažující funkcí bydlení, doplněnou prostory pro poskytování služeb a obchodními prostory v 1 NP.

Vzhledem k tomu, že pro omezení stávající možnosti dostavby není objektivní důvod, podatel v legitimním očekávání v její zachování činí v současné době aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné realizaci dostavby stávající stavby v mezích přípustnosti dle platného územního plánu, přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady.

Upravený návrh Metropolitního plánu stávající možnost dostavby významně omezuje, když dle čl. 147 textové části Metropolitního plánu ve vztahu ke stavbě podatele je navrženo stanovení regulativu „Veřejná vybavenost vymezená bodem.“ Tím má být stanoven požadavek na zachování stávajícího rozsahu vybavenosti a způsobu využití a dosavadní polyfunkční využitelnost tak má být omezena na monofunkční, když má být v daném místě za nepřípustnou považována výstavba polyfunkčních objektů s funkcí nejen pro

veřejnou vybavenost, ale i pro bydlení. S takovou změnou, znamenající zásadní omezení možnosti dostavby jeho objektu, podatel nesouhlasí.

Navrhované omezení nemá opodstatnění, není důvodné ani přiměřené, a proto ani z pohledu ochrany vlastnického práva podatele přípustné. Navrhovaný regulativ především také popírá veřejný zájem na bytové výstavbě a zlepšení dostupnosti bydlení. Podatel proto požaduje zrušení požadavku na zachování plochy stávající veřejné (komerční) vybavenosti tak, aby byla zachována stávající míra a způsob dostavby stávajícího objektu v parametrech dle aktuálně platného územního plánu.

Podatel podotýká, že ve vztahu k dotčené stavbě, resp. k pozemku jí zastavěnému, podal současně i námitku proti navrhovanému výškovému regulativu a dále námitku brojící proti navrhované diskontinuitě územního plánování s tím, že tyto další námitky s touto námitkou úzce souvisí.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Regulativ komerční vybavenost ve strukturách (07) modernistická struktura slouží spolu s regulativem PVZ k ochraně funkční a hmotové koncepce původních sídlišť a předchází možnému nedostatku vybavenosti v území. Nicméně pro posílení polyfunkčnosti MPP umožňuje v plochách komerční vybavenosti také občanskou vybavenosti viz čl. 143 odst. 1 a) a b).

Na nedokončené záměry se vztahuje článek 167 Textové části MPP.

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

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



hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

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

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

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

a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3029994**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYNBUO

Identifikátor podání Portálu Pražana | ptw7ucqd

Lokalita | 506

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 30

Název | Čumpelíkova - Výšková regulace

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu k pozemku parc. č. 2364/13 (ve vlastnictví hl. m. Prahy) zastavěnému stavbou občanského vybavení č. p. 1222 (ve vlastnictví podatele) a požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 12, alternativně na 10.

### Odůvodnění

Upravený návrh Metropolitního plánu významně omezuje stávající přípustnou výškovou hladinu zástavby na pozemku parc. č. 2364/13 (ve vlastnictví hl. m. Prahy) zastavěném stavbou občanského vybavení č. p. 1222 (ve vlastnictví podatele). Tím má být zásadně, nedůvodně a neproporcionálně, omezena aktuálně přípustná možnost dostavby stávajícího objektu.

Vzhledem k tomu, že pro omezení možnosti dostavby stávajícího objektu není objektivní důvod, podatel v legitimním očekávání v její zachování činí v současné době aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné realizaci dostavby stávající stavby na polyfunkční objekt s převažující funkcí bydlení, doplněnou prostory pro poskytování služeb a obchodními prostory v 1 NP, přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady.

Upraveným návrhem Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace nerespektuje výškovou hladinu stávající okolní zástavby a nedůvodně, v rozporu s rovným přístupem vůči dotčeným subjektům, přistupuje jinak k nemovitosti podatele než k nemovitostem okolním, pro které je rozmezí podlažnosti stanoveno až na 15. Takto navrhované výrazně omezující rozmezí podlažnosti ve vztahu možné dostavbě objektu podatele v daném případě nemá

opodstatnění, není důvodné ani přiměřené, a proto ani z pohledu ochrany vlastnického práva podatele přípustné.

Podatel proto požaduje úpravu návrhu Metropolitního plánu tak, aby bylo rozmezí podlažnosti stanoveno na hodnotu 12, tedy na úroveň korespondující s okolní zástavbou.

Pokud by však při posuzování námítky podatele a po projednání s dotčenými orgány bylo postaveno na jisto, že omezení vlastnického práva podatele v podobě snížení stávající přípustné podlažnosti zástavby je nezbytné, požaduje podatel alternativně stanovení rozmezí podlažnosti na 10, tak aby bylo případného veřejného zájmu, který je však nutné předně identifikovat a následně jeho existenci prokázat, dosaženo co nejmenším, tedy proporcionálním zásahem do vlastnického práva podatele.

Podatel podotýká, že ve vztahu k dotčené stavbě, resp. k pozemku jí zastavěnému, podal současně i námítku proti stanovení požadavku na zachování plochy stávající veřejné (komerční) vybavenosti a dále námítku brojící proti navrhované diskontinuitě územního plánování s tím, že tyto další námítky s touto námítkou úzce souvisí.

---

### **Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Hodnota 2 RNP odpovídá výškové hladině stávajících budov. Změna výškové hladiny nebyla vyhodnocena jako převažující zájem ve stabilizovaném území. Nicméně je vymezena plocha komerční vybavenosti v lokalitě s typem struktury modernistických sídlišť (07), kde lze uplatnit čl. 103 odstavec 3 textové části MPP a je možné stávající budovy navyšovat nebo nahrazovat až o 2 RNP. MPP tak umožňuje přiměřený rozvoj.

Výšková regulace v tomto místě se v rámci veřejného projednání nezměnila.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto

důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

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

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

Námítka

**ID 3030423**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHDWP

Identifikátor podání Portálu Pražana | rtubv9zb

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 31

Název | Horolezecká - Námítka k článku 167 Textové části -  
Přechodná ustanovení

---

### Vyjádření

**1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části Metropolitního plánu.**

**2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.**

### Odůvodnění

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces



trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3030442**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH8CG

Identifikátor podání Portálu Pražana | rxjk48ha

Lokalita | 521

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 32

Název | Nedašovská - Komerční vybavenost značená bodem  
případně bodem a plochou (stav) - odstranění značky

---

### Vyjádření

Podatel souhlasí s úpravou Metropolitního plánu provedenou po posledním veřejném projednání, kterou byl ve vztahu k jeho pozemkům odstraněn původně navrhovaný grafický regulativ „Komerční vybavenost značená bodem případně bodem a plochou“.

### Odůvodnění

Upravený návrh vyhovuje současným požadavkům na výstavbu, když reflektuje současné trendy a potřeby na bydlení, které od doby vzniku původních nízkopodlažních objektů s komerční vybaveností prošly přirozeným vývojem a doznaly výrazných změn.

Upravený návrh tyto potřeby a požadavky na výstavbu splňuje, je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a podatel proto oceňuje, že ve vztahu k jeho pozemkům bude kromě pouhé údržby objektu umožněn také přirozený a rozumný rozvoj daného území respektující potřeby veřejného prostoru sídliště a jeho obyvatel.

---

### Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

**ID 3030444**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH8CG

Identifikátor podání Portálu Pražana | rxjk48ha

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 33

Název | Nedašovská - Námítka k článku 167 Textové části -  
Přechodná ustanovení

---

### Vyjádření

**1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části Metropolitního plánu.**

**2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.**

### Odůvodnění

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces

trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3030443**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH8CG

Identifikátor podání Portálu Pražana | rxjk48ha

Lokalita | 216, 521

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 34

Název | Nedašovská - Výšková regulace

---

### Vyjádření

Podatel souhlasí s úpravou Metropolitního plánu provedenou po posledním veřejném projednání, kterou byla ve vztahu k jeho pozemkům odstraněna původně navrhovaná plocha výškové regulace s rozmezím podlažnosti nad výškově ustálenou zástavbu 2 a nahrazena plochou výškové regulace s rozmezím podlažnosti pro nově navrženou zástavbu 4.

### Odůvodnění

Upravený návrh vyhovuje současným požadavkům na výstavbu, když reflektuje současné trendy a potřeby na bydlení, které od doby vzniku původních nízkopodlažních objektů s komerční vybaveností prošly přirozeným vývojem a doznaly výrazných změn.

Upravený návrh tyto potřeby a požadavky na výstavbu splňuje, je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a podatel proto oceňuje, že ve vztahu k jeho pozemkům bude kromě pouhé údržby objektu umožněn také přirozený a rozumný rozvoj daného území respektující potřeby veřejného prostoru sídliště a jeho obyvatel.

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

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

Námítka

**ID 3030888**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYHYJW

Identifikátor podání Portálu Pražana | ub7rkzbd

Lokalita | 507

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 35

Název | Šimůnkova - Kontinuita územního plánování

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením využitelnosti svého pozemku a požaduje zachování kontinuity územního plánování mezi stávajícím územním plánem a Metropolitním plánem, tedy aby Metropolitní plán umožňoval na dané ploše minimálně takovou hrubou podlažní plochu zástavby, jakou umožňuje platný územní plán. Podatel je přesvědčen, že smyslem Metropolitního plánu je umožnit vhodný rozvoj území, a nikoliv stávající stav zakonzervovat prostřednictvím takto výrazného omezujícího zásahu do vlastnického práva podatele.

### Odůvodnění

Platný územní plán na pozemku podatele, v současné době zastavěném objektem veřejné vybavenosti, umožňuje výstavbu polyfunkčních objektů, a tedy – což je nutné zdůraznit – i objekty s převažující funkcí bydlení.

Vzhledem k tomu, že pro omezení stávající využitelnosti jeho pozemku není objektivní důvod, podatel v legitimním očekávání v její zachování činí aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě polyfunkčního objektu s převažující funkcí bydlení, doplněnou prostory pro poskytování služeb a obchodními prostory v 1 NP, přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady. Upravený návrh Metropolitního plánu však připravovaný projekt polyfunkčního objektu nepřipouští. S takovou změnou podatel nesouhlasí a požaduje, aby bylo jeho vlastnické právo, pokud to bude nezbytně nutné, omezeno pouze v nezbytně nutném rozsahu.

Podatel proto v té souvislosti apeluje na zachování kontinuity územního plánování, a tedy na zachování minimálně takové hrubé



podlažní plochy staveb, jakou na pozemku umožňuje platný územní plán.

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemku dotčenému námitkou podal současně i námítky proti stanovení požadavku na zachování plochy stávající veřejné (komerční) vybavenosti a proti výškovému regulativu, které s touto námitkou úzce souvisí.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

Námítka

**ID 3030886**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYHYJW

Identifikátor podání Portálu Pražana | ub7rkzbd

Lokalita | 507

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 36

Název | Šimůnkova - Veřejná vybavenost vymezená bodem

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným vymezením veřejné vybavenosti bodem na pozemku podatele a požaduje zachovat stávající polyfunkční způsob využití.

### Odůvodnění

Platný územní plán na pozemku podatele, v současné době zastavěným objektem veřejné vybavenosti, umožňuje kromě staveb pro bydlení též umístování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Vzhledem k tomu, že pro omezení stávající využitelnosti není objektivní důvod, podatel v legitimním očekávání v její zachování činí v současné době činné přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě polyfunkčního objektu s převažující funkcí bydlení, doplněnou prostory pro poskytování služeb a obchodními prostory v 1 NP, přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady.

Upravený návrh Metropolitního plánu stávající polyfunkční využitelnost pozemku podatele významně omezuje, když jej dle čl. 147 textové části Metropolitního plánu bodem vymezuje jako plochu veřejné vybavenosti. Tím je stanoven požadavek na zachování stávajícího rozsahu vybavenosti a způsobu využití a dosavadní polyfunkční využitelnost tak má být omezena na monofunkční, když má být v daném místě za nepřípustnou považována výstavba polyfunkčních objektů s funkcí nejen pro veřejnou vybavenost, ale i pro bydlení. S takovou změnou podatel nesouhlasí a požaduje, aby bylo jeho vlastnické právo, pokud to bude nezbytně nutné, omezeno pouze v nezbytně nutném rozsahu.

Nejen že navrhované omezení nemá opodstatnění, není důvodné ani přiměřené, a proto ani z pohledu ochrany vlastnického práva podatele přípustné, ale daný regulativ především zcela popírá veřejný zájem na bytové výstavbě a zlepšení dostupnosti bydlení.

Podatel proto požaduje zrušení požadavku na zachování plochy stávající veřejné (komerční) vybavenosti tak, aby byla zachována možnost výstavby polyfunkčních objektů s převážnou funkcí bydlení s možností zachování služeb a obchodních prostor v 1 NP.

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemku dotčenému námitkou podal současně i námitku proti navrhovanému výškovému regulativu a dále námitku brojící proti navrhované diskontinuitě územního plánování ve vztahu k pozemku podatele s tím, že tyto další námitky s touto námitkou úzce souvisí.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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

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

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

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

Námítka

**ID 3030887**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYHYJW

Identifikátor podání Portálu Pražana | ub7rkzbd

Lokalita | 507

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 37

Název | Šimůnkova - Výšková regulace

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu k pozemku podatele a požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 8, alternativně na 7.

### Odůvodnění

Upravený návrh Metropolitního plánu významně omezuje využitelnost pozemku podatele. Podatel v současné době činí aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě polyfunkčního objektu s převažující funkcí bydlení, doplněnou prostory pro poskytování služeb a obchodními prostory v 1 NP, přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady.

Aktuální navrhovaná výšková regulace nerespektuje výškovou hladinu okolní zástavby a nedůvodně, v rozporu s rovným přístupem vůči dotčeným subjektům, přistupuje jinak k pozemku podatele než k pozemkům v bezprostředním okolí.

Takto omezující nastavené rozmezí podlažnosti na pozemku podatele nemá opodstatnění, není důvodné ani přiměřené, a proto ani přípustné.

Podatel proto požaduje navýšení rozmezí podlažnosti na hodnotu 8, tedy na výšku korespondující s okolní zástavbou.

Pokud by však při posuzování námítky podatele a po projednání s dotčenými orgány bylo postaveno na jisto, že omezení vlastnického práva v podobě stanovení takto omezujícího výškového regulativu je důvodné a nezbytné, požaduje podatel alternativně stanovení rozmezí podlažnosti na 7.

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemku dotčenému námitkou podal současně i námitku proti stanovení požadavku na zachování plochy stávající veřejné (komerční) vybavenosti a dále námitku brojící proti navrhované diskontinuitě územního plánování ve vztahu k pozemku podatele s tím, že tyto další námítky s touto námitkou úzce souvisí.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

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

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

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

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám

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

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

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

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

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

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

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

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



Námítka

**ID 3031090**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ82EL

Identifikátor podání Portálu Pražana | vawfp5r3

Lokalita | 231

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 38

Název | Vinoř, Mladoboleslavská - Kontinuita územního plánování

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu k pozemkům parc. č. 1162/2 (ve vlastnictví hl. m. Prahy) a parc. č. 1162/5 (ve vlastnictví podatele) zastavěnými stavbou občanského vybavení č. p. 551 (ve vlastnictví podatele), a tedy s navrhovaným výrazným omezením možnosti dostavby stávajícího objektu podatele. Podatel požaduje, aby ve vztahu k předmětu jeho vlastnictví bylo z pohledu územního plánování a rozvoje přistupováno kontinuálně, tedy aby Metropolitní plán umožňoval na dané ploše minimálně takovou hrubou podlažní plochu zástavby (dostavby), jakou umožňuje platný územní plán.

### Odůvodnění

Platný územní plán umožňuje dostavbu stávajícího objektu jako polyfunkčního objektu s převažující funkcí bydlení, doplněnou prostory pro poskytování služeb a obchodními prostory v 1 NP. Metropolitní plán však přistupuje k objektu podatele zcela diskontinuálně, když přípustnou hrubou podlažní plochu zástavby oproti stávajícímu stavu zásadně omezuje.

Vzhledem k tomu, že pro omezení stávající využitelnosti není objektivní důvod, podatel v legitimním očekávání v její zachování činí v současné době aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné dostavbě stávajícího objektu v mezích přípustnosti dle platného územního plánu.

Podatel je přesvědčen, že smyslem Metropolitního plánu je umožnit vhodný, odpovědný ale zároveň i ambiciózní rozvoj území, a nikoliv stávající stav bezdůvodně a takto výrazně zakonzervovat

prostřednictvím takto omezujícího zásahu do vlastnického práva podatele.

Podatel proto s apelem na dodržování principu kontinuity územního plánování požaduje zachování minimálně takové hrubé podlažní plochy zástavby, jakou ve vztahu k dostavbě stávajícího objektu umožňuje platný územní plán. K tomu podatel podotýká, že princip kontinuity územního plánování je judikaturou správních soudů všeobecně uznáván jako jeden ze zásadních mantinelů omezení vlastnického práva v rámci územního plánování. Pro úplnost pak nutno podotknout, že s uvedeným principem je neoddělitelně spjata zásada materiální pravdy, kdy případný odlišný přístup k dané lokalitě je nutno v rámci územního plánování dostatečně a s přihlédnutím ke konkrétnímu zásahu na základě objektivních faktů, zdůvodnit. Upravený návrh Metropolitního plánu tak nečiní a ve vztahu k omezení vlastnického práva podatele v tomto případě přistupuje v rozporu s uvedenými principy, svévolně, a tedy nepřipustným způsobem.

Podatel podotýká, že ve vztahu k dotčené stavbě, resp. k pozemkům jí zastavěným, podal současně i námitku proti navrhovanému výškovému regulativu, která s touto námitkou úzce souvisí.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh ploch je v kontinuitě s ÚP SÚ, kde je vymezeno stabilizované převážně smíšené využití - nedochází tedy k zásahu do hodnoty pozemku ani k narušení legitimního očekávání. Ze čtyř čtverců výškové regulace je měněnou částí návrhu MPP pouze čtverec severozápadní - ostatní čtverce výškové regulace nejsou měněnou částí návrhu MPP, nemůžou být z hlediska výškové regulace v rámci opakovaného veřejného projednání řešeny. Zásah pozemků do měněného čtverce je velmi malý, pro navazující řízení nepředstavuje neřešitelné omezení.

Převýšení jednoho čtverce by bylo s ohledem na jeho zbylou většinu nekoncepční.

Z hlediska nedokončených záměrů pořizovatel odkazuje na článek 167 Textové části MPP.

MPP umožňuje 1 ustoupené podlaží navíc.

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

neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

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

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

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

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu

typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl

do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek

byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3031089**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ82EL

Identifikátor podání Portálu Pražana | vawfp5r3

Lokalita | 948, 231

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 39

Název | Vinoř, Mladoboleslavská - Výšková regulace

---

**Vyjádření**

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu k pozemkům parc. č. 1162/2 (ve vlastnictví hl. m. Prahy) a parc. č. 1162/5 (ve vlastnictví podatele) zastavěnými stavbou občanského vybavení č. p. 551 (ve vlastnictví podatele) v k.ú. VINOŘ a požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 3.

**Odůvodnění**

Upravený návrh Metropolitního plánu omezuje stávající přípustnou výškovou hladinu zástavby na pozemcích parc. č. 1162/2 (ve vlastnictví hl. m. Prahy) a parc. č. 1162/5 (ve vlastnictví podatele) zastavěnými stavbou občanského vybavení č. p. 551 (ve vlastnictví podatele). Tím má být nedůvodně a neproporcionálně omezena aktuálně přípustná možnost dostavby stávajícího objektu.

Vzhledem k tomu, že pro omezení možnosti dostavby stávajícího objektu není objektivní důvod, podatel v legitimním očekávání v její zachování činí v současné době aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné realizaci dostavby stávající stavby na polyfunkční objekt s převažující funkcí bydlení, doplněnou prostory pro poskytování služeb a obchodními prostory v 1 NP, přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady.

Upraveným návrhem Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace nerespektuje výškovou hladinu stávající okolní zástavby a nedůvodně, v rozporu s rovným přístupem vůči dotčeným subjektům, přistupuje jinak k nemovitosti podatele než k nemovitostem okolním, pro které je rozmezí podlažnosti stanoveno na hodnotu 3.

Podatel proto požaduje úpravu návrhu Metropolitního plánu tak, aby bylo rozmezí podlažnosti stanoveno na 3, tedy na úroveň korespondující s okolní zástavbou.

Podatel podotýká, že ve vztahu k dotčené stavbě, resp. k pozemkům jí zastavěným, podal současně námitku proti navrhované diskontinuitě územního plánování, která s touto námitkou úzce souvisí.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Z hlediska výškové regulace je měněnou částí návrhu MPP pouze severozápadní čtverec, který již má výškovou regulaci stanovenou na 3 RNP.

Výšková regulace byla částečně upravena na základě námítky v rámci veřejného projednání. Výšková regulace je vymezena jako rozmezí podlažnosti dle čl. 98 Textové části MPP. Výšková regulace zde odpovídá skutečnému stavu v území. MPP umožňuje 1 ustoupené podlaží navíc.

Výšková regulace v tomto místě vymezena v rámci kontinuity s ÚP SÚ.

Kromě zmíněného severozápadního čtverce nejsou zbylé 3 čtverce z hlediska výškové regulace měněnou částí návrhu MPP - nemůže být v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP řešeno.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na



základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto

považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtěových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých

a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře

a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3031312**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 669

Podatel | **CPI Reality, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYK5YD

Identifikátor podání Portálu Pražana | wp5nhzkg

Lokalita | 535

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 40

Název | Na Strži - Výšková regulace

---

**Vyjádření**

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu k pozemkům parc. č. 879/26, 879/51, 879/45 a 879/52 v k. ú. Krč, které jsou ve vlastnictví podatele, a požaduje na nich upravit navrhovaný výškový regulativ tak, aby na celé ploše pozemků bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 15.

**Odůvodnění**

Upravený návrh Metropolitního plánu významně omezuje využitelnost pozemků podatele. Podatel v současné době činí aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě polyfunkčního objektu s převažující funkcí bydlení doplněnou o administrativu, obchod a služby, přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady.

Aktuálně navrhovaný výškový regulativ nereflektuje stávající výškovou hladinu okolní zástavby a nepřiměřeně omezuje využitelnost pozemků podatele. Rozdělení ploch by mělo přesněji respektovat výškovou hladinu stávající zástavby a směrem ke křižovatce ulic Na Strži – Antala Staška se vhodně rozšiřovat, a to s ohledem na vznikající místní centrum navázané na budovanou stanici metra Olbrachtova, umístěnou v křížení ulic lokálního významu.

Současně navrhovaná výšková regulace zároveň nedodržuje princip rovného přístupu vůči dotčeným subjektům, protože k pozemkům podatele přistupuje odlišně než k okolním pozemkům, pro které je výšková hladina stanovena až na úroveň 15.

Podatel proto požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 15, což odpovídá aktuálnímu přípustnému využití území a urbanistickému charakteru okolní zástavby s tím, že zároveň umožňuje naplnění polyfunkčního charakteru budoucí zástavby v souladu s hlavním využitím území. Zvýšení podlažnosti nijak neomezuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků a je plně v souladu s veřejným zájmem.

Pokud by však při posuzování námítky podatele a po projednání s dotčenými orgány bylo postaveno na jisto, že omezení vlastnického práva v podobě stanovení nízkého rozmezí podlažnosti je odůvodněné a nezbytné, požaduje podatel alternativně stanovení rozmezí podlažnosti na minimálně 12.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace 8 RNP odpovídá úrovni okolní zástavby v severních a západních čtvrcích. S ohledem na znění čl. 102 (Rozhraní a tolerance) lze realizovat za určitých podmínek záměr na rozhraní více ploch výškové regulace. Předmětné pozemky zasahují z převážné části do výškové regulace 15 RNP.

Na základě výsledků veřejného projednání byla odstraněna stavová plocha komerční vybavenosti, byla nahrazena bodovou značkou občanské vybavenosti - stav a byla upravena regulace čtverce na severu na 8 RNP.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtěových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3025340**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 670

Podatel | **TRONÍČEK IVO**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ470

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3tbnfjfw

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Metropolitního plánu- Komořany

---

**Vyjádření**

**Souhlasím s navrženým řešením výškové regulace v návrhu Metropolitního plánu 2025 na pozemcích parc.č. 248/2 a 248/3 v katastrálním území Komořany.**

**Odůvodnění**

Podle ustanovení § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebního řádu (stavební zákon), ve znění ke dni 31.1.2024 (dále jen „stavební zákon“), podáváme na základě oznámení o opakovaném veřejném projednání a vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plán), který byl zveřejněn vyhláškou dne 20.10.2025, zde uvedenou námítku : **Souhlasím s navrženým řešením výškové regulace v návrhu Metropolitního plánu 2025 na pozemcích parc.č. 248/2 a 248/3 v katastrálním území Komořany.**

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.



Námítka

**ID 3025343**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 671

Podatel | **BAYTON Alfa, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUOQP

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3ttm5ame

Lokalita | 084, 512

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Ubytovna Hloubětín - Výšková regulace

---

### Vyjádření

Podatel souhlasí s úpravou Metropolitního plánu provedenou po posledním veřejném projednání, kterou byla ve vztahu k jeho pozemkům odstraněna původně navrhovaná plocha výškové regulace s rozmezím podlažnosti 8 a nahrazena plochou výškové regulace s rozmezím podlažnosti pro nově navrženou zástavbu 12.

### Odůvodnění

Upravený návrh vyhovuje současným požadavkům na výstavbu, když reflektuje současné trendy a potřeby obyvatel, které od doby vzniku původní zástavby prošly přirozeným vývojem a doznaly výrazných změn, zejména s ohledem na veřejný zájem na dostupném bydlení a palčivý nedostatek zastavitelných ploch.

Upravený návrh tyto potřeby a požadavky na výstavbu splňuje, je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a podatel proto oceňuje, že ve vztahu k jeho pozemkům bude kromě pouhé údržby objektu umožněn také přirozený a rozumný rozvoj daného území respektující potřeby veřejného prostoru okolních sídlišť a jejich obyvatel.

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3025344**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 671

Podatel | **BAYTON Alfa, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUOQP

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3ttm5ame

Lokalita | 084

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Ubytovna Hloubětín - Změna míry stability území

---

### Vyjádření

Podatel souhlasí s úpravou Metropolitního plánu provedenou po posledním veřejném projednání, kterou byla ve vztahu k jeho pozemkům změněna míra stability pozemků podatele ze „stabilizované plochy“ na „transformační plochu“.

### Odůvodnění

Upravený návrh vyhovuje současným požadavkům na výstavbu, když reflektuje současné trendy a potřeby obyvatel, které od doby vzniku původní zástavby prošly přirozeným vývojem a doznaly výrazných změn, zejména s ohledem na veřejný zájem na dostupném bydlení a palčivý nedostatek zastavitelných ploch.

Upravený návrh tyto potřeby a požadavky na výstavbu splňuje, je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a podatel proto oceňuje, že ve vztahu k jeho pozemkům bude kromě pouhé údržby objektu umožněn také přirozený a rozumný rozvoj daného území respektující potřeby veřejného prostoru okolních sídlišť a jejich obyvatel.

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3025345**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 672

Podatel | **STRM Beta, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZRSSQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3ufrpu2j

Lokalita | 025

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Freyova - Souhlas s navrhovaným zněním Metropolitního plánu

**Vyjádření**

Podatel souhlasí s navrhovaným zněním Metropolitního plánu ve vztahu k jeho pozemku a žádá, aby aktuálně projednávaný upravený návrh Metropolitního plánu ve vztahu k jeho pozemkům byl ve stávající podobě zachován.

**Odůvodnění**

Podatel souhlasí s navrhovaným zněním Metropolitního plánu, jelikož odpovídá charakteru dotčeného území, respektuje jeho urbanistické i krajinné vazby a zároveň vhodně pracuje s jeho rozvojovým potenciálem v souladu s platným územním plánem, vydanými pravomocnými rozhodnutími a souhlasy orgány městské správy a samosprávy. Plán reflektuje současné požadavky na výstavbu, včetně trendů a potřeb v oblasti bydlení a aktivního parteru v podobě občanské vybavenosti a služeb, čímž podporuje přirozený a udržitelný rozvoj daného území.

Aktuálně projednávaný upravený návrh Metropolitního plánu odpovídá ve vztahu k pozemkům podatele stávajícímu územnímu plánu. Podatel na základě aktuálně platných regulativů činí aktivní kroky pro realizaci záměru bytového domu s tím, že pro tento záměr obdržel souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování (v příloze) a územní rozhodnutí ze dne 12. 6. 2024, které nabylo právní moci 16. 7. 2024 (rovněž v příloze).

V zájmu kontinuity územního plánování a rozvoje je potřeba zachovat v Metropolitním plánu minimálně takové parametry, které odpovídají stávajícímu územnímu plánu a uvedenému územnímu rozhodnutí.

Navržené regulativy zajišťují harmonické uspořádání zástavby a jasné funkční vymezení ploch, přičemž jejich nastavení odpovídá kapacitě dopravní a technické infrastruktury. Tím je současně naplněn účel a cíle územního plánování, které směřují k dlouhodobě vyváženému a kvalitnímu rozvoji a fungování území. Návrh byl projednán komisí rozvoje území MČ Praha 9 a je v souladu s požadavky místní samosprávy na využití území včetně řešení okolního prostoru náměstí a parku.

Podatel proto doporučuje navrhované znění Metropolitního plánu ve vztahu k dotčené lokalitě plně zachovat.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3028820**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 672

Podatel | **STRM Beta, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH93I

Identifikátor podání Portálu Pražana | j3ydc6by

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Freyova - Námítka k článku 167 Textové části - Přejídná ustanovení

**Vyjádření**

**1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části Metropolitního plánu.**

**2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.**

**Odůvodnění**

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces

trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025346**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 673

Podatel | **KOZLÍČEK MICHAL**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ83U6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3uhi8ens

Lokalita | 349

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

---

## Vyjádření

### Námítka

Námítka proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy – navýšení podlažnosti v lokalitě mezi ulicemi Pod Pekařkou a Nad Cihelnou, konkrétně pak na pozemku parc. č. 1342/1 v k. ú. Podolí.

Nesouhlasím s navýšením podlažnosti na výše uvedené lokalitě, jak je navrženo v aktuální verzi Metropolitního plánu, a podávám tímto proti němu námítku. Žádám, aby byla zachována původní regulace podlažnosti odpovídající charakteru stávající zástavby.

### Odůvodnění

#### Odůvodnění

Navýšení podlažnosti v předmětné oblasti považuji za nevhodné zejména z následujících důvodů:

##### 1. Disproporce nové výstavby vůči stávající zástavbě

Navrhované zvýšení podlažnosti je v rozporu s urbanistickým charakterem lokality, která je tvořena převážně nízkopodlažními obytnými objekty. Výrazné navýšení výškové hladiny by narušilo harmonii prostředí, siluetu čtvrti a vedlo k nevratné změně jejího měřítká.

##### 2. Snížení kvality bydlení a pohody obyvatel

Podle judikatury Nejvyššího správního soudu je „pohoda bydlení“ souhrnem faktorů, které zajišťují zdravé a klidné bydlení, včetně



dostatečného oslunění, výhledu, odstupových vzdáleností, nízké hladiny hluku a zachování soukromí (podrobněji viz například zde <https://www.davidzahumensky.cz/2022/09/18/co-kdyz-ma-nova-vystavba-dopad-na-vasi-pohodu-bydleni>). Navýšení podlažnosti povede k zastínění sousedních nemovitostí, omezení výhledu, zvýšení dopravní zátěže a hluku, což představuje zásah do kvality prostředí a pohody bydlení v rozporu s principem přiměřenosti ve vztahu k poměrům dané lokality.

### 3. Nedostatečná infrastruktura a občanská vybavenost

Zvýšení kapacity zástavby bez současného garantování odpovídající veřejné infrastruktury (dopravní obslužnost, školská zařízení, zdravotní péče, zeleň atp.) povede k přetížení stávajících kapacit a zhoršení životních podmínek obyvatel. Tento problém byl opakovaně projednáván i na úrovni městských částí hlavního města v rámci připomínkování Metropolitního plánu.

### 4. Rozpor s deklarovanými cíli ochrany charakteru města

Metropolitní plán deklaruje ochranu hodnotných lokalit, a to včetně výhledů a zachování přírodních prvků. Navýšení podlažnosti v této oblasti je v přímém rozporu s těmito cíli, neboť povede k vizuálnímu a funkčnímu znehodnocení prostředí. Metropolitní plán si novými pravidly výškové regulace klade za cíl mimo jiné odstranění „zubů“ na siluetách pražských částí (<https://publico.cz/cesko/metropolitni-plan-praha-byty-okruzni-tramvaj>), s čímž je ovšem navržená změna podlažnosti v dané lokalitě v příkrém rozporu. Sám Metropolitní plán v čl. 98 odst. 2 písm. a) uvádí, že „*ve stabilizovaných plochách je nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii*“, což se však podle mého názoru v daném případě nestalo.

---

## Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace je v souladu s okolní zástavbou, kde se již nacházejí budovy o výšce 4 RNP. Rozmezí podlažnosti 4 znamená 2–4 RNP, což odpovídá reálnému stavu. MPP vymezením území jako stabilizovaného podporuje a chrání posilování a respektování stávajícího charakteru území.

Z hlediska požadavku na snížení výškové regulace levého čtverce se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové

uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025355**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 676

Podatel | **HRDLIČKOVÁ HANA**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHPC5

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3vp54z3h

Lokalita | 936

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zastavitelná rozvojová plocha s obytnou funkcí pro pozemek parc. č. 573/3 v k. ú. Šeberov, místo nezastavitelné plochy otevřené krajiny v rekreační lokalitě

---

### Vyjádření

Žádám dle výkresu Z02 o zrušení nezastavitelné plochy ve stabilizovaném území s rekreačním využitím na pozemku parc. č. 573/3 v katastrálním území Šeberov. Současně žádám o rozšíření vámi navržené zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 414/398/5459 v lokalitě 398 / Hrnčíře také na výše uvedený pozemek, který je v mém spoluvlastnictví.

### Odůvodnění

Jako spolumajitel pozemku parc. č. 573/3 v k. ú. Šeberov žádám o přehodnocení návrhu metropolitního plánu. Mým záměrem je na svém pozemku realizovat výstavbu rodinného domu. Zařazení mého pozemku do stabilizované plochy v nezastavitelné rekreační lokalitě mi však tento záměr fakticky znemožňuje.

Tyto pozemky se nacházejí v blízkosti stavebního bloku ve stabilizovaném území v zastavitelné obytné lokalitě, a rovněž v blízkosti vámi navrženého rozvojového území pro obytné využití.

Domnívám se, že rozšíření obytné funkce v této východní části lokality 398 / Hrnčíře je logickým a územně vhodným pokračováním rozvoje, a to i vzhledem k navržené transformační ploše 414/398/5459. Doplnění obytné zástavby v této oblasti zároveň nijak neomezuje budoucí plánovanou realizaci stavby 610/-/104 Vestecká spojka. Žádám proto o začlenění mého pozemku do zastavitelné plochy s obytnou funkcí.

---

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na

kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025356**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 677

Podatel | **KULKOVSKÝ MAREK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZXIO2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3vqjnzgn

Lokalita | 850, 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | NÁMITKA k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy proti  
zařazení pozemku v lokalitě Hrdlořezy – přírodní park Smetanka,  
vedle ulice Mezilehlá, do transformační plochy č. 411/201/2024

---

### Vyjádření

Nesouhlasím s návrhem Metropolitního plánu, který:  
klasifikuje pozemek v přírodním parku Smetanka  
jako zastavitelnou transformační plochu s obytným využitím,  
označenou jako 411/201/2024 o výměře cca 17 395 m<sup>2</sup>.  
Tyto parametry představují vysoce nadstandardní kapacitu obytné  
zástavby, s potenciálem vzniku cca 100–200 bytových jednotek  
a několika stovek nových obyvatel.

Shrnutí hlavních vad návrhu:

1. Chybí prokázání dostatečné infrastruktury, zejména MŠ/ZŠ.
2. Je ignorován koncept města krátkých vzdáleností.
3. Není provedeno dopravní posouzení ani audit bezpečnosti.
4. Není respektována logika BÚC Hrdlořezy.
5. Není reflektován lokální biokoridor ÚSES a ÚAP.
6. Není předložena žádná koncepce veřejných prostranství, kultury, služeb ani komunitní vybavenosti.

### Odůvodnění

1) Návrh je v příkrém rozporu s cíli územního plánování a Politiky  
územního rozvoje – chybí občanská vybavenostFaktický stav územíV  
lokalitě Hrdlořez:

- **není žádná mateřská škola,**



- není žádná základní škola,
- neexistuje knihovna, kulturní či komunitní centrum,
- není zde jediný objekt smíšeného využití,
- není zde lékař, lékárna ani veřejné služby denní potřeby.

Hrdlořezy jsou výlučně rezidenční čtvrť bez elementární infrastruktury.

Navýšení obyvatel o stovky osob znamená zásadní dopad na školskou síť.

Podle ÚAP:

- Hrdlořezy patří mezi oblasti s největším deficitem školských zařízení,
- roste podíl dětí mimo docházkové pásmo MŠ (600 m) a ZŠ (800 m),
- doporučuje se nevytvářet novou obytnou kapacitu bez současné infrastruktury.

Návrh Metropolitního plánu přesto:

- neobsahuje bilanci potřeb MŠ/ZŠ,
- neposuzuje kapacity školských zařízení,
- nepředkládá plochu nebo prostor pro výstavbu školky či školy,
- nepracuje s demografickými daty z ÚAP,
- a nevypořádává se s potřebami BÚC Hrdlořezy.

Je tím porušena:

- Politika územního rozvoje, která stanoví, že vymezení nové výstavby je podmíněno prokázáním dostatečné infrastruktury,
- její výklad MMR:  
„slova ‚přímo podmínit‘ znamenají, že plochy nové výstavby mohou být vymezeny jen tehdy, je-li prokázána dostatečná infrastruktura.“
- §18 a §19 stavebního zákona.

**2) Princip „města krátkých vzdáleností“ je návrhem porušen**  
**Sama Praha uvádí:**

- Strategický plán: rozvoj kompaktního města,
- Zásady MPP: smíšenost funkcí a dostupné základní služby v docházce,
- Klimatický plán: snižování IAD přes dostupnost infrastruktury.

**Hrdlořezy jsou přesným opakem těchto principů.**

**Dnes zde rodiče dováží děti do škol mimo lokalitu, velmi často autem.**

**Rozšíření rezidenční kapacity bez smíšenosti funkcí a bez škol:**

- opakuje chybu sídlišť 70. let,
- vytváří závislost na dopravě,
- zvyšuje IAD,
- znemožňuje pěší mobilitu dětí.

**Návrh MPP se tedy rozchází s vlastními strategickými dokumenty města.**

**3) Absolutní absence posouzení dopadů na dopravu**  
**V území existuje pouze:**

- ulice Mezilehlá – obytná, úzká, bez parametrů obslužné páteřní komunikace,
- ulice Hrdlořezská – nevyhovující, bez chodníků, úzká, přetížená,
- jediné smysluplné napojení přes Českobrodskou — již dnes dopravně přetíženou.

**Návrh transformační plochy neobsahuje ani základní dopravní prověření:**

- žádný audit bezpečnosti,
- žádná bilance kapacit,
- žádné ověření únosné zátěže,

- žádné řešení pěších tras dětí k zastávkám či školám.

Návrh tak odporuje:

- čl. 24 PÚR,
- povinnosti prokázat dostatečnou dopravní infrastrukturu.

**4) Nezohlednění logického urbanistického celku – BÚC Hrdlořezy** Podle ÚAP je nutné změnu posuzovat minimálně v rámci BÚC Praha 9 – Hrdlořezy:

- odděleného bariérami (koleje, Českobrodská, Spojovací, Průmyslová),
- přirozeného a funkčně soudržného územního celku,
- který má dlouhodobý deficit občanské vybavenosti.

Návrh MPP:

- BÚC nenaplnuje,
- kapacitní potřeby nevyhodnocuje,
- nevysvětluje, proč ignoruje data ÚAP i hranici urbanistického celku.

To je zásadní metodická chyba.

**5) Kolize s plánovaným lokálním biokoridorem ÚSES** Plocha přímo navazuje na lokální biokoridor L4/257, jehož nové prostorové uspořádání LK 042\_062-50 je uvedeno v ÚAP.

Návrh transformační plochy:

- koliduje s biokoridorem,
- neprověřuje dopady na ekologickou stabilitu,
- ani se nezabývá variantami prostorového řešení.

ÚAP jsou povinným podkladem pro pořizování plánů.

Je vážnou vadou procesu, že návrh biokoridoru nebyl vůbec zohledněn.

-----

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifčnosti a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto

ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytky zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti. Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí

zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3025357**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 678

Podatel | **JUDr. Mgr. Petra Nováková, Ph.D., advokátka**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZSAB8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3vvr4s4v

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Změna lokality/ zarovnání hranic lokalit, Změna hranic zastavitelného územní

---

### **Vyjádření**

viz příloha

*Pozn. pořizovatele: Příloha je vložena v rámci ID 3035336 a 3035337.*

### **Odůvodnění**

viz příloha

---

### **Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky podatele jsou uvedeny v rámci ID 3035336 a 3035337 včetně příslušného vypořádání.

Námítka

**ID 3035336**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 678

Podatel | **JUDr. Mgr. Petra Nováková, Ph.D., advokátka**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZSAB8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3vvr4s4v

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

---

### Vyjádření

Podatel žádá o změnu lokality tak, aby dotčený pozemek parc. č. 866/2 v k. ú. Libuš byl součástí územní lokality 543 Sídliště Libuš namísto stávajícího návrhu, dle které je dotčený pozemek součástí územní lokality 976 Údolí Libušského a Cholupického potoka.

### Odůvodnění

I.

1. Podatel je vlastníkem pozemku par. č. 866/2, katastrální území Libuš, obec Hlavní město Praha, č. LV 1727 (dále jen „dotčený pozemek“), výpis z katastru nemovitostí viz příloha č. 1, list vlastnictví viz příloha č. 2.

2. Dotčený pozemek je přímo dotčen úpravou navrhovanou Metropolitním územním plánem Hlavního města Prahy („MP HMP“). Podatel má za to, že z důvodů, které budou rozvedeny níže, je tato navrhovaná úprava nezákonná a nepřiměřená. Podatel proto podává tyto námítky.

II.

Požadavek: Změna lokality/ zarovnání hranic lokalit

3. Dotčený pozemek byl MP HMP zařazen do územní lokality 976 Údolí Libušského a Cholupického potoka, ač, jak je i z přiloženého grafického zobrazení dotčeného území a dotčeného pozemku zřejmé (viz obrázek č. 1), měl být zařazen do územní lokality 543 Sídliště Libuš.

(Obrázek č. 1 – Část územní lokality 976 se schematickým vyznačením dotčeného pozemku (růžovou barvou))

(Obrázek č. 2 – Část územní lokality 543 a schematické vyjádření dotčeného pozemku (růžovou barvou))

4. Podatel žádá o změnu lokality tak, aby dotčený pozemek byl součástí územní lokality 543 Sídliště Libuš namísto stávajícího návrhu, dle které je dotčený pozemek součástí územní lokality 976 Údolí Libušského a Cholupického potoka.

5. Podatel žádá o provedení této změny i v grafické části MP HMP.

6. Podatel zdůrazňuje, že dle čl. 12 odst. 1 textové části MP HMP je pro rozdělení jednotlivého území do lokality podstatný převažující charakter území/ lokality (shodně i viz čl. 35 MP HMP). Podatel namítá, že vymezení dotčeného pozemku jako součásti lokality 976 Údolí Libušského a Cholupického potoka je s tímto pravidlem v zásadním rozporu.

7. Jak je seznatelné z obrázků č. 3 a 4 dotčený pozemek zcela jednoznačně tvoří celistvý územní celek s okolními pozemky, které jsou zastavěny (pohled zleva doprava) tzv. anglickou školou (poznámka pod čarou 1 – objekt Prague British International School, Brunelova 12, Praha – Libuš), domem s chráněnými byty (poznámka pod čarou 2 – Brunelova 14, Praha – Libuš) a základní školou (poznámka pod čarou 3 – Základní škola Meteorologická, Meteorologická 181, Praha – Libuš). Jedná se o ucelenou kompaktní jednotku, mající jasně definované hranice, které jsou jednoznačně seznatelné jak z mapových podkladů (viz obrázek č. 3), tak z reálného situačního pohledu (obrázek č. 4). MP HMP svým vyčleněním dotčeného pozemku z územní lokality 543 Sídliště Libuš dotčený pozemek uměle odděluje z jeho přirozeného začlenění. Tímto zcela neguje synergické efekty dané lokality (k tomu blíže viz níže) a zakládá nevhodné využití dotčeného území.

(Obrázek č. 3 – Situační plán dotčeného území (dotčený pozemek schematicky označen růžovou barvou))

(Obrázek č. 4 – 3D modelace dotčeného území (dotčený pozemek schematicky označen růžovou barvou))

8. Předmětný návrh je rovněž v rozporu s ust. § 4 odst. 1 pražských stavebních předpisů, neboť neguje tzv. uliční čáru, která je tvořena právě anglickou školou, domem s chráněnými byty, dotčeným pozemkem a základní školou.

9. V neposlední řadě je návrh rozporný i se Zásadami územního rozvoje HMP. Jak platné ZUR, tak jejich aktualizace (Aktualizace č. 8 ZUR HMP) dotčený pozemek nečinila součástí územního celku nazvaného Modřanská rokle (obdoba lokality 976 navrhované v MP

HMP), jak je znatelné z i mapového vymezení AZUR (viz obrázek č. 5).

(Obrázek č. 5 – Výsek AZUR (poznámka pod čarou 4 – <https://praha.eu/aktualne-porizovane-azur>) s dotčeným pozemkem (schematicky označen modře))

10. Podatel proto žádá o zařazení dotčeného pozemku do územní lokality 543 Sídliště Libuš.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořizování územně plánovací dokumentace je dynamickým procesem, přičemž z existence řešení navrhovaných v neschválené dříve projednávané ÚPD nelze dovozovat utvoření „závazné správní praxe“, neboť tím by byla popřena sama podstata územního plánování. Koncept nového Územního plánu hl. m. Prahy, tzv. Koncept 09, který byl zpracován v rámci nedokončeného pořizování návrhu nového územního plánu HMP, a který obsahoval odlišné řešení než výsledná verze návrhu MPP, tedy nezakládá nárok na vyhovění požadavku podatele. Dále podrobněji viz příloha P.138 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty

v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

**ID 3035337**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 678

Podatel | **JUDr. Mgr. Petra Nováková, Ph.D., advokátka**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZSAB8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3vvr4s4v

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

---

**Vyjádření**

Podatel současně žádá o zařazení dotčeného pozemku parc. č. 866/2 v k. ú. Libuš do zastavitelné části území (plocha občanské vybavenosti či bez bližší regulace).

**Odůvodnění**

I.

1. Podatel je vlastníkem pozemku par. č. 866/2, katastrální území Libuš, obec Hlavní město Praha, č. LV 1727 (dále jen „dotčený pozemek“), výpis z katastru nemovitostí viz příloha č. 1, list vlastnictví viz příloha č. 2.

2. Dotčený pozemek je přímo dotčen úpravou navrhovanou Metropolitním územním plánem Hlavního města Prahy („MP HMP“). Podatel má za to, že z důvodů, které budou rozvedeny níže, je tato navrhovaná úprava nezákonná a nepřiměřená. Podatel proto podává tyto námitky.

III.

Požadavek: Změna hranic zastavitelného území

11. Podatel současně žádá o provedení změny hranic zastavitelného území tak, aby dotčený pozemek spadl do té části území, která je zastavitelná.

12. Podatel uvádí, že tento svůj návrh zdůvodňuje shodnými námitkami jako jsou uvedeny v části II. tohoto podání. Podatel dále akcentuje, že, jak je seznatelné z obrázku č. 6, jak dotčený pozemek, tak pozemky anglické školy a domu s chráněnými byty původně nebyly zastavěny.

(Obrázek č. 6 – Situace daného území v letech 2001 až 2003)

13. Následně, došlo ke změně, kdy byl zastavěn jak pozemek s anglickou školou, tak pozemek s chráněnými byty. Bylo tak logické (a v souladné s principem legitimního očekávání podatele), že shodně bude přistoupeno i dotčenému pozemku. Dotčený pozemek tak bylo možné považovat za tzv. proluku. Fakt, že zastavění dotčeného pozemku bylo původní urbanistickou koncepcí zamýšleno, je seznatelný i z dopravního řešení daného území, kdy byla vystavěna propojovací cesta z ulice Generála Šišky do ulice Brunelova při ústí dotčeného pozemku (na obrázku č. 6 označena růžovým oválem).

14. Podatel se tak legitimně domníval, že tak, jak došlo k postupnému zastavění okolních pozemků, dojde k zastavění i dotčeného pozemku (se shodným určením jako okolní pozemky, tj. veřejná/občanská vybavenost). Jak již bylo uvedeno výše, takovýto způsob využití území je (resp. by byl) zcela souladný s obecnými urbanistickými koncepcemi a rovněž i s ZUR HMP a následně i s pražskými stavebními předpisy.

15. Tím, že MP HMP dotčený pozemek vyčleňuje z hranic zastavitelného území nepřiměřeně reguluje dotčené území, jehož je dotčený pozemek součástí.

16. MP HMP dále činí bezdůvodné rozdíly mezi dotčeným pozemkem a okolními pozemky (a to zejména domu s pečovatelskými byty a anglické školy a pozemku územní rezervy, blíže viz níže). Z MP HMP není seznatelný žádný (zákonný) důvod pro takovou nepřiměřenou a nezákonnou regulaci území.

17. MP HMP je tak rozporný s čl. 16 Politiky územního rozvoje České republiky (poznámka pod čarou 5 – [https://mmr.gov.cz/getmedia/db3955a8-5c7f-4929-ae73-cbdc03143c69/Brozura\\_CZ.pdf.aspx?ext=.pdf](https://mmr.gov.cz/getmedia/db3955a8-5c7f-4929-ae73-cbdc03143c69/Brozura_CZ.pdf.aspx?ext=.pdf)), který stanoví, že „při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem center osídlení, oblastí, os a záměrů vymezených v PÚR ČR.“.

18. Z MP ZHP je zcela jednoznačně seznatelné, že v daném případě dal přednost jednostranným hlediskům a požadavkům, a to zejména vlastníka pozemku domu s pečovatelskými byty, resp. s anglickou školou (resp. plánované územní rezervy, blíže viz níže). Takový



postup je zjevně diskriminační, nepřijatelný a nezákonný, když podatele zásadním způsobem zkracuje na jeho právech.

19. MP HMP tak zakládá bezdůvodnou nerovnost mezi podatelem a vlastníky pozemků domu s pečovatelskými byty, resp. s anglickou školou, který je zcela neproporcionální ve vztahu k právům vlastníka dotčeného pozemku (podatele).

20. MP HMP tímto svým návrhem rovněž neguje požadavek na hospodárné využívání území, vyvážený vztah a harmonické prostředí.

21. Podatel dále namítá, že z MP HMP pro lokalitu 543 Sídliště Libuš je seznatelné, že tato vymezuje území tvořené pozemkem parcelní číslo 871/21 (katastrální území Libuš) a dalšími pozemky jako tzv. „územní rezervu“, tj. jako zastavitelné územní (plochu občanské vybavenosti).

(Obrázek č. 7 – Územní rezerva (na obrázku oranžově šrafovaná zcela vlevo))

22. MP HMP nikterak nevysvětluje, z jakého důvodu pozemky, které jsou součástí této MP HMP plánované „rezervy“, činí a) součástí lokality 543, b) součástí zastavitelného území, a to c) jako plochu (navrhované) občanské vybavenosti (nyní se jedná převážně o ornou půdu). MP HMP nevysvětluje, v čem se předmětné pozemky liší od dotčeného pozemku, a proč je tedy – na rozdíl od dotčeného pozemku – navrhováno jejich jiné využití.

23. Podatel má za to, že v daném případě je diskriminační přístup MP HMP zcela evidentní.

24. Podatel v této souvislosti rovněž akcentuje, že krycí list lokality 543 Sídliště Libuš uvádí, že v této lokalitě je potřeba doplnit občanskou vybavenost, a rovněž akcentuje nutnost zvýšit širší spektrum využití území a tím i zvýšit pracovní místa. Návrh zařazení dotčeného pozemku jde však proti těmto vymezeným hlediskům. Tím, že dotčený pozemek činí součástí nezastavitelného území, neguje možnost, aby byl tento pozemek využit (tak, jak bylo zamýšleno) pro stavbu občanské vybavenosti (v souladu s využitím okolních pozemků), což by s sebou neslo i zvýšení počtu pracovních míst.

25. Pro úplnost podatel uvádí, že jeho dlouhodobým záměrem je využít dotčený pozemek pro výstavbu objektu sociálních služeb. Tento záměr je tedy jednak zcela komplementární s využitím okolních pozemků a dále zcela souladný s tím, jaké potřeby území identifikoval MP HMP, co se lokality 543 týče. Podatel je toho názoru, že dotčený pozemek má být (a přirozeně je) součástí této lokality, když má za to,

že má vysokou míru potenciálu pro rozvoj předmětného území v jeho prioritách identifikovaných MP HMP.

26. Pro úplnost podatel uvádí, že jak je zřejmé i z obrazové dokumentace uvedené výše, dotčený pozemek nepředstavuje tzv. otevřenou krajinu či její záliv (zelený klín), pouze je k ní MP HMP toliko uměle řazen. Prostupnost krajiny z libušského sídliště do modřanské rokle je řešena mimo dotčený pozemek, a to turistickými chodníky/ cyklostezkou vedoucí zleva podél hranic pozemků anglické školy a místní komunikací vedoucí podél hranic dotčeného pozemku zprava. Skutečnost, že v současnosti je dotčený pozemek stávajícími obyvateli sídliště využíván ke „zkrácení si cesty“ do modřanské rokle či k venčení psů, s sebou nese pro podatele jako vlastníka pozemku toliko zvýšenou zátěž, a to v podobě nutnosti odstraňování znečišťování dotčeného pozemku (pro dokreslení viz obrázek č. 8) či nutnosti osekávání zeleně, což bylo opakovaně řešeno i s příslušným odborem životního prostředí. Navíc, podatelem zamýšlené využití dotčeného pozemku počítá se zachováním prostupnosti pozemku, a to skrze park přiléhající k (podatelem plánovanému) objektu sociálních služeb.

(Obrázek č. 8 – pytle s odpadky)

27. Podatel proto žádá o zařazení dotčeného pozemku do zastavitelné části území (plocha občanské vybavenosti či bez bližší regulace). Podatel žádá o provedení této změny i v grafické části MP HMP.

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořizování územně plánovací dokumentace je dynamickým procesem, přičemž z existence řešení navrhovaných v neschválené dříve projednávané ÚPD nelze dovozovat utvoření „závazné správní praxe“, neboť tím by byla popřena sama podstata územního plánování. Koncept nového Územního plánu hl. m. Prahy, tzv. Koncept 09, který byl zpracován v rámci nedokončeného pořizování návrhu nového územního plánu HMP, a který obsahoval odlišné řešení než výsledná verze návrhu MPP, tedy nezakládá nárok na vyhovění požadavku podatele. Dále podrobněji viz příloha P.138 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů

územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025358**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 679

Podatel | **URBAN IVAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRT1NQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3w2cfsm6

Lokalita | 946, 378

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření****Podávám námítku k pozemkům s parcelním číslem 538/18 a 542/3 v k. ú. Újezd nad Lesy, kterých jsem vlastníkem.****Nesouhlasím se zařazením výše uvedených pozemků do lokality č. 378 / Újezd nad Lesy:**

Zastavitelnost: nezastavitelná

Typ struktury: zemědělská krajina v rovině

Způsob využití: nezastavitelná produkční

Míra stability: stabilizovaná

**Požaduji tyto pozemky zařadit do sousední lokality č. 378 / Újezd nad Lesy:**

Zastavitelnost: zastavitelná stavební

Typ struktury: struktura zahradního města

Způsob využití: zastavitelná obytná

Míry stability: stabilizovaná

**Odůvodnění**

V současném platném ÚP HLMP se tyto pozemky s větší míry nacházejí na plochách OB-B. Současný ÚP mi umožňuje tyto pozemky využít pro stavbu rodinných domů a k tomu jsem po léta činl veškeré potřebné kroky. Oproti novému návrhu MP, který mi stavbu rodinných domů neumožňuje a jako vlastník těchto pozemků se cítím

poškozen a omezen na svých právech využívat tyto pozemky jako stavební, s čímž jsem počítal v předložených návrzích při dlouholetých jednání. Řada projektů je již zpracována za vysoké náklady.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je

zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3036670**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 679

Podatel | **URBAN IVAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VIM7G

Lokalita | 946

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

---

### Vyjádření

Nadále trvám na vypořádání již zaslaných námitek, a tedy sděluji následující:

Tímto potvrzuji a výslovně opakuji, že jsem vlastník dotčených pozemků a v plném rozsahu trvám na námítkách uplatněných výše uvedenými podáními (včetně jejich odůvodnění a příloh), v nichž jsem nesouhlasil se zařazením pozemků do nestavebních ploch a požadoval jsem jejich přearažení do sousední lokality č. 378 – „zastavitelná stavební / struktura zahradního města / obytná“.

Podle § 171 – 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (úprava opatření obecné povahy) musí být každá námítka vlastníka uplatněná včas a řádně konkrétně a racionálně vypořádána v odůvodnění opatření. Judikatura Nejvyššího správního soudu opakovaně zdůrazňuje, že vypořádání námitek nesmí být formální; musí být přezkoumatelné, individualizované a věcně podložené. Proto požaduji řádné vypořádání námitek.

Poznámka pořizovatele: Přílohou podání jsou podání z 10. 5. 2022 (3 strany) a z 23. 10. 2025 (3 strany) a kopie potvrzení převzetí k podání ze dne 5. 5. 2022. Tyto dokumenty jsou součástí spisu.

### Odůvodnění

Dotčené pozemky: stavební pozemky parc. č. 538/18 a část 542/3 (čistě obytné území – viz příloha) v k. ú. Újezd nad Lesy (a související)

Spis/PID předchozích podání: MHMMP08YBMZ7 (námítka dne 5. 5. 2022) a MHMMP08YBLCL (rozšíření námítky dne 10. 5. 2022) – podací razítka MHMP přikládám.

Vážení,



nadále trvám na vypořádání již zaslaných námitek, a tedy sděluji následující:

#### 1. Trvání na dříve podaných námítkách

Tímto potvrzuji a výslovně opakuji, že jsem vlastník dotčených pozemků a v plném rozsahu trvám na námítkách uplatněných výše uvedenými podáními (včetně jejich odůvodnění a příloh), v nichž jsem nesouhlasil se zařazením pozemků do nestavebních ploch a požadoval jsem jejich přearování do sousední lokality č. 378 – „zastavitelná stavební / struktura zahradního města / obytná“.

#### 2. Požadavek na řádné vypořádání námitek

Podle § 171 – 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (úprava opatření obecné povahy) musí být každá námitka vlastníka uplatněná včas a řádně konkrétně a racionálně vypořádána v odůvodnění opatření. Judikatura Nejvyššího správního soudu opakovaně zdůrazňuje, že vypořádání námitek nesmí být formální; musí být přezkoumatelné, individualizované a věcně podložené.

Žádám proto, abyste mi do 15 dnů sdělili, v jaké fázi pořizování se vypořádání mých námitek nachází a kdy a jakým způsobem budou řádně vyřízeny. Zároveň žádám o zaslání písemného vyrozumění o jejich vypořádání, jakmile k němu dojde.

3. Byl jsem neformálně vyzván k podání „dalších námitek“, avšak bez oficiálního oznámení obsahujícího jasné určenou lhůtu, právní základ a stadium pořizování. V zájmu právní jistoty proto:

- odkazuji na již podané námítky (viz PID shora) a považuji je za plně účinné;
- pro případ pochybností je tímto opakuji a považuji tento dopis zároveň za jejich potvrzení/doplnění;
- žádám, abyste písemně potvrdili, že běh lhůt byl zachován a že původní i doplněné námítky budou zohledněny při dalším postupu.

4. Podklady, které požaduji zpřístupnit (viz § 172 odst. I a § 173 správního Řádu – povinnost přihlídnout k podkladům a jejich zpřístupnění):

- odůvodnění zařazení mých pozemků do nestavební kategorie (vč. interních metodik a hodnotících tabulek),
- hydrologické a protipovodňové podklady k Běchovickému potoku a k vymezení záplavového území, na která jsem výslovně poukazoval

(dopis MHMP, Ing. T. Satori, 2. 12. 2019— dle něj je parc. 538/18 mimo záplavové území, u jiných byl rozsah záplav snížen),

- podklady k vymezení ZMK/VOP a prvků ÚSES/biokoridoru v dotčené lokalitě a jejich aktuální stav,
- vyhodnocení souladu návrhu řešení s platným UP hl. m. Prahy (OB-B) a s dosavadní komunikačními záměry (Oplanské aj.).

Bez zpřístupnění těchto podkladů nelze kvalifikovaně posoudit zákonnost navrženého řešení ani přiměřenost zásahu do vlastnického práva (čl. 11 Listiny). NSS přitom vyžaduje, aby pořizovatel unesl břemeno racionálního zdůvodnění zvoleného řešení a vypořádal protinávryh vlastníka.

#### 5. Upozornění na následky nevypořádání námitek

Pokud by námítky nebyly řádně vypořádány, bude to důvodem pro soudní přezkum přijatého opatření obecné povahy podle § 101a a násl. s. ř. s. (zákon č. 150/2002 Sb.). Dlouhodobě ustálená judikatura NSS ruší OOP, nejsou-li námítky vypořádány věcně a přezkoumatelně.

Návrh procesního postupu MHMP:

(i) potvrďte, že námítky vedené pod PID MHMMP08YBMZ7 a MHMMP08YBLCL jsou řádně evidovány a budou vypořádány,

(ii) sdělte harmonogram a formu jejich vypořádání,

(iii) zpřístupněte podklady uvedené v bodě 4),

(iv) pokud požadujete další doplnění, označte konkrétně rozsah a stanovte přiměřenou lhůtu v souladu se správním řádem.

---

#### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025361**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 682

Podatel | **Doblecon a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVC7B

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3wcegize

Lokalita | 072

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Odstranění podmíněnosti plánovací smlouvou.

---

**Vyjádření**

Požadujeme odstranění podmínky uzavření plánovací smlouvy v transformační ploše 411/072/2276.

**Odůvodnění**

S městskou částí Praha 5 byla uzavřena Smlouva o spolupráci v souvislosti se záměrem stavby “Areál Doblecon Smíchov” uveřejněná v registru smluv 22.10.2025 ID smlouvy 33128281.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Podmíněnost plánovací smlouvou byla vymezena na základě rovné a transparentní níže popsané metodiky. Zmíněná smlouva byla uzavřena po uzávěrce vstupních dat pro zpracování návrhu pro opakované veřejné projednání a z procesních důvodů ji nebylo možné zpracovat. Nadto smlouva jako soukromoprávní smlouva není zveřejněna v Národním geoportálu územního plánování a pořizovatel není povinen brát v potaz soukromoprávní závazky městských částí.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě

jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ. Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifik konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025362**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 683

Podatel | **GARLÍK RADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZXJF4

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3xh57qkr

Lokalita | 254, 969, 968

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Vznáším námitku proti regulativům Metropolitního plánu stanoveným pro Lokalitu 254 / Velká Chuchle, konkrétně proti výškové regulaci na mém pozemku s parcelním číslem 140/1.

---

## Vyjádření

### 1. Důvod námítky

Regulativ pro lokalitu 254/Velká Chuchle vymezuje cílový charakter jako Stabilizovaná vesnická struktura [S] a omezuje přípustnou podlažnost na nízkopodlažní zástavbu (max. 2 nadzemní podlaží). Tento limit je pro můj pozemek nepřiměřený, neopodstatněný a neodpovídá skutečným poměrům v území, a to jak z hlediska okolní zástavby, tak z hlediska morfologie terénu.

### 2. Požadovaná změna

Požaduji, aby pro pozemek parc. č. 140/1 byla navýšena výšková regulace (podlažnost) z dosavadního limitu na maximálně 4 nadzemní podlaží (4NP).

### Odůvodnění

#### o Okolní stávající zástavba je výrazně vyšší než navrhovaný limit

V bezprostředním okolí mého pozemku se nachází několik objektů, které prokazatelně překračují limit 2NP a vytvářejí heterogenní, místy i městský charakter zástavby.

Konkrétně:

· Pod akáty 619/28 (parc. č. 150/1, č.p. 619)

V oficiálním dokumentu 254\_KLO.pdf je tento objekt popsán jako „dominanta vyšší klasicistní dům městského charakteru“.

Již samotné odůvodnění lokality dokládá, že vyšší objemová hladina je v území přirozeně přítomná.

· Pod akáty 35/30 (parc. č. 152, č.p. 35)

Rodinný dům s více nadzemními podlažími, objemově a výškově výraznější než limit 2NP.

· Pod akáty 83/40 (parc. č. 163, č.p. 83)

Vícepodlažní stavba, která rovněž převyšuje výškovou hladinu předpokládanou regulativem. Stavba stojí ve stejné ulici v přímém sousedství.

Tato tři srovnatelná a přímo navazující stavení dokládají, že lokalita není homogenní vesnickou strukturou, ale smíšeným územím s vyšší podlažností, která je dlouhodobě přítomná a urbanisticky akceptovaná.

Navrhované navýšení podlažnosti na mém pozemku je proto v souladu se skutečným stavem a charakterem okolní zástavby.

#### o Morfologie terénu neodpovídá stanovenému regulativu

Pozemek parc. č. 140/1 je výrazně svažité ve směru od ulice Pod akáty směrem do zahrady. Tato skutečnost zásadně ovlivňuje skutečný objem stavby v území:

Z ulice dům přirozeně působí vyšší, protože vstupní strana se nachází v nejvyšším bodě pozemku.

V zadní části se objekt dostává o jedno a někdy i více podlaží níže, přičemž spodní podlaží je částečně či převážně v terénu.

Výsledkem je, že i stavba s vyšším počtem podlaží nemá dominantní dopad na krajinu a z hlediska hmoty působí jako stavba nižší. Počet nadzemních podlaží neodpovídá skutečnému vizuálnímu vlivu stavby.

Striktní limit 2NP zde proto neodráží reálné využitelné kapacity svažitého pozemku a fakticky omezuje možnost efektivního umístění stavby bez urbanistického důvodu.

#### 4. Závěr

Na základě výše uvedených skutečností vznáším námitku proti výškové regulaci v lokalitě 254/Velká Chuchle, konkrétně pro pozemek parc. č. 140/1.

Žádám o úpravu regulativu tak, aby umožňoval maximální podlažnost 4 nadzemních podlaží (4NP), což odpovídá jak charakteru okolní zástavby, tak morfologii pozemku.



Požaduji, aby o této námitce bylo řádně rozhodnuto dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném

území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3025364**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 684

Podatel | **JRD Omikron s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03CCQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3xx726q6

Lokalita | 282, 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Souhlasná námítka k pozemkům

---

### Vyjádření

Vlastníci jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 33/1, 602/10, 602/12, 605 a 607/11 zapsaných na LV č. 606 pro katastrální území Dolní Měcholupy, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Metropolitní plán zařazuje tyto Pozemky do transformační a rozvojové plochy č. 414/282/5742 a transformační a rozvojové plochy č. [417/282/1279]. Vlastníci se zařazením svých Pozemků do těchto ploch s koeficienty  $Z_{\max} = 40 \%$ ,  $Z_z = 30 \%$  a  $V_z = 2,0$ , resp. s koeficienty  $Z_{\max} = 65 \%$ ,  $Z_z = 35 \%$  a  $V_z = 3,0$  souhlasí.

Takto nastavitelná regulace zastavitelnosti Pozemků je v souladu s očekáváním Vlastníků a umožní jim využít pozemky dle plánovaného stavebního záměru.

### Odůvodnění

#### Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace Pozemku

##### A. Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastníci jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 33/1, 602/10, 602/12, 605 a 607/11 zapsaných na LV č. 606 pro katastrální území Dolní Měcholupy, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Vlastníci s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku souhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňují dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb. tuto **souhlasnou námitku**.

## **B. Argumentace**

Vlastníci souhlasí s navrženou regulací Pozemků dle Metropolitního plánu hl. m. Prahy. Nově navržená regulace přeměňuje dnešní plochy územních rezerv do ploch zastavitelných a umožní tak navázat novou zástavbu na již zastavěnou část Dolních Měcholup. Navržené regulativy umožní vybudovat kompaktní zástavbu vhodnou na okraje hl. m. Prahy. Zároveň navržené regulativy umožní navrhnout takovou zástavbu, která využije plochu pozemků efektivně k výstavbě budov v kontextu území, ve kterém se Pozemky nacházejí.

Vlastníci tak žádají, aby navrhovaná regulace pro Pozemky byla zachována, čímž dojde k uvolnění územních rezerv, což je vzhledem k nedostatku volných pozemků k výstavbě na území hl. m. Prahy více než vhodné.

## **II.**

### **Závěr**

Vlastníci z výše uvedených důvodů souhlasí s navrženou regulací pozemků Metropolitním plánem a žádají, aby tato regulace byla zachována i v konečné podobě Metropolitního plánu.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3025365**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 684

Podatel | **JRD Omikron s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03CCQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3xx726q6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Souhlasná námítka k pozemkům (jiné)

---

### Vyjádření

Vlastníci jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 33/1, 602/10, 602/12, 605 a 607/11 zapsaných na LV č. 606 pro katastrální území Dolní Měcholupy, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Metropolitní plán zařazuje tyto Pozemky do transformační a rozvojové plochy č. 414/282/5742 a transformační a rozvojové plochy č. [417/282/1279]. Vlastníci se zařazením svých Pozemků do těchto ploch s koeficienty  $Z_{\max} = 40 \%$ ,  $Z_z = 30 \%$  a  $V_z = 2,0$ , resp. s koeficienty  $Z_{\max} = 65 \%$ ,  $Z_z = 35 \%$  a  $V_z = 3,0$  souhlasí.

Takto nastavitelná regulace zastavitelnosti Pozemků je v souladu s očekáváním Vlastníků a umožní jim využít pozemky dle plánovaného stavebního záměru.

### Odůvodnění

#### Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace Pozemku

##### A. Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastníci jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 33/1, 602/10, 602/12, 605 a 607/11 zapsaných na LV č. 606 pro katastrální území Dolní Měcholupy, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Vlastníci s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku souhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňují dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb. tuto **souhlasnou námitku**.

## **B. Argumentace**

Vlastníci souhlasí s navrženou regulací Pozemků dle Metropolitního plánu hl. m. Prahy. Nově navržená regulace přeměňuje dnešní plochy územních rezerv do ploch zastavitelných a umožní tak navázat novou zástavbu na již zastavěnou část Dolních Měcholup. Navržené regulativy umožní vybudovat kompaktní zástavbu vhodnou na okraje hl. m. Prahy. Zároveň navržené regulativy umožní navrhnout takovou zástavbu, která využije plochu pozemků efektivně k výstavbě budov v kontextu území, ve kterém se Pozemky nacházejí.

Vlastníci tak žádají, aby navrhovaná regulace pro Pozemky byla zachována, čímž dojde k uvolnění územních rezerv, což je vzhledem k nedostatku volných pozemků k výstavbě na území hl. m. Prahy více než vhodné.

## **II.**

### **Závěr**

Vlastníci z výše uvedených důvodů souhlasí s navrženou regulací pozemků Metropolitním plánem a žádají, aby tato regulace byla zachována i v konečné podobě Metropolitního plánu.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3025367**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 684

Podatel | **JRD Omikron s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03FQ7

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3yis2kdu

Lokalita | 282, 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Souhlasná námítka

---

### Vyjádření

Vlastníci jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 33/1, 602/10, 602/12, 605 a 607/11 zapsaných na LV č. 606 pro katastrální území Dolní Měcholupy, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Metropolitní plán zařazuje tyto Pozemky do transformační a rozvojové plochy č. 414/282/5742 a transformační a rozvojové plochy č. [417/282/1279]. Vlastníci se zařazením svých Pozemků do těchto ploch s koeficienty  $Z_{\max} = 40 \%$ ,  $Z_z = 30 \%$  a  $V_z = 2,0$ , resp. s koeficienty  $Z_{\max} = 65 \%$ ,  $Z_z = 35 \%$  a  $V_z = 3,0$  souhlasí.

Takto nastavitelná regulace zastavitelnosti Pozemků je v souladu s očekáváním Vlastníků a umožní jim využít pozemky dle plánovaného stavebního záměru.

### Odůvodnění

#### Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace Pozemku

##### A. Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastníci jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 33/1, 602/10, 602/12, 605 a 607/11 zapsaných na LV č. 606 pro katastrální území Dolní

Měcholupy, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Vlastníci s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku souhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňují dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb. tuto **souhlasnou námitku**.

## **B. Argumentace**

Vlastníci souhlasí s navrženou regulací Pozemků dle Metropolitního plánu hl. m. Prahy. Nově navržená regulace přeměňuje dnešní plochy územních rezerv do ploch zastavitelných a umožní tak navázat novou zástavbu na již zastavěnou část Dolních Měcholup. Navržené regulativy umožní vybudovat kompaktní zástavbu vhodnou na okraje hl. m. Prahy. Zároveň navržené regulativy umožní navrhnout takovou zástavbu, která využije plochu pozemků efektivně k výstavbě budov v kontextu území, ve kterém se Pozemky nacházejí.

Vlastníci tak žádají, aby navrhovaná regulace pro Pozemky byla zachována, čímž dojde k uvolnění územních rezerv, což je vzhledem k nedostatku volných pozemků k výstavbě na území hl. m. Prahy více než vhodné.

## **II.**

### **Závěr**

Vlastníci z výše uvedených důvodů souhlasí s navrženou regulací pozemků Metropolitním plánem a žádají, aby tato regulace byla zachována i v konečné podobě Metropolitního plánu.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.



Námítka

**ID 3025368**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 684

Podatel | **JRD Omikron s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03FQ7

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3yis2kdu

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Souhlasna námítka jine

---

### Vyjádření

Vlastníci jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 33/1, 602/10, 602/12, 605 a 607/11 zapsaných na LV č. 606 pro katastrální území Dolní Měcholupy, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Metropolitní plán zařazuje tyto Pozemky do transformační a rozvojové plochy č. 414/282/5742 a transformační a rozvojové plochy č. [417/282/1279]. Vlastníci se zařazením svých Pozemků do těchto ploch s koeficienty  $Z_{\max} = 40 \%$ ,  $Z_z = 30 \%$  a  $V_z = 2,0$ , resp. s koeficienty  $Z_{\max} = 65 \%$ ,  $Z_z = 35 \%$  a  $V_z = 3,0$  souhlasí.

Takto nastavitelná regulace zastavitelnosti Pozemků je v souladu s očekáváním Vlastníků a umožní jim využít pozemky dle plánovaného stavebního záměru.

### Odůvodnění

#### Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace Pozemku

##### A. Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastníci jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 33/1, 602/10, 602/12, 605 a 607/11 zapsaných na LV č. 606 pro katastrální území Dolní Měcholupy, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Vlastníci s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku souhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňují dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb. tuto **souhlasnou námitku**.

## **B. Argumentace**

Vlastníci souhlasí s navrženou regulací Pozemků dle Metropolitního plánu hl. m. Prahy. Nově navržená regulace přeměňuje dnešní plochy územních rezerv do ploch zastavitelných a umožní tak navázat novou zástavbu na již zastavěnou část Dolních Měcholup. Navržené regulativy umožní vybudovat kompaktní zástavbu vhodnou na okraje hl. m. Prahy. Zároveň navržené regulativy umožní navrhnout takovou zástavbu, která využije plochu pozemků efektivně k výstavbě budov v kontextu území, ve kterém se Pozemky nacházejí.

Vlastníci tak žádají, aby navrhovaná regulace pro Pozemky byla zachována, čímž dojde k uvolnění územních rezerv, což je vzhledem k nedostatku volných pozemků k výstavbě na území hl. m. Prahy více než vhodné.

## **II.**

### **Závěr**

Vlastníci z výše uvedených důvodů souhlasí s navrženou regulací pozemků Metropolitním plánem a žádají, aby tato regulace byla zachována i v konečné podobě Metropolitního plánu.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3025913**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 684

Podatel | **JRD Omikron s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03G2C

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ynvphqi

Lokalita | 282, 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Souhlasná námítka

---

### Vyjádření

Vlastníci jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 33/1, 602/10, 602/12, 605 a 607/11 zapsaných na LV č. 606 pro katastrální území Dolní Měcholupy, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Metropolitní plán zařazuje tyto Pozemky do transformační a rozvojové plochy č. 414/282/5742 a transformační a rozvojové plochy č. [417/282/1279]. Vlastníci se zařazením svých Pozemků do těchto ploch s koeficienty  $Z_{\max} = 40 \%$ ,  $Z_z = 30 \%$  a  $V_z = 2,0$ , resp. s koeficienty  $Z_{\max} = 65 \%$ ,  $Z_z = 35 \%$  a  $V_z = 3,0$  souhlasí.

Takto nastavitelná regulace zastavitelnosti Pozemků je v souladu s očekáváním Vlastníků a umožní jim využít pozemky dle plánovaného stavebního záměru.

### Odůvodnění

#### Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace Pozemku

##### A. Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastníci jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 33/1, 602/10, 602/12, 605 a 607/11 zapsaných na LV č. 606 pro katastrální území Dolní Měcholupy, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Vlastníci s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku souhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňují dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb. tuto **souhlasnou námitku**.

## **B. Argumentace**

Vlastníci souhlasí s navrženou regulací Pozemků dle Metropolitního plánu hl. m. Prahy. Nově navržená regulace přeměňuje dnešní plochy územních rezerv do ploch zastavitelných a umožní tak navázat novou zástavbu na již zastavěnou část Dolních Měcholup. Navržené regulativy umožní vybudovat kompaktní zástavbu vhodnou na okraje hl. m. Prahy. Zároveň navržené regulativy umožní navrhnout takovou zástavbu, která využije plochu pozemků efektivně k výstavbě budov v kontextu území, ve kterém se Pozemky nacházejí.

Vlastníci tak žádají, aby navrhovaná regulace pro Pozemky byla zachována, čímž dojde k uvolnění územních rezerv, což je vzhledem k nedostatku volných pozemků k výstavbě na území hl. m. Prahy více než vhodné.

## **II.**

### **Závěr**

Vlastníci z výše uvedených důvodů souhlasí s navrženou regulací pozemků Metropolitním plánem a žádají, aby tato regulace byla zachována i v konečné podobě Metropolitního plánu.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3026145**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 684

Podatel | **JRD Omikron s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03FY3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7y6x4uhj

Lokalita | 282, 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Souhlasna námítka

**Vyjádření**

Vlastníci jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 33/1, 602/10, 602/12, 605 a 607/11 zapsaných na LV č. 606 pro katastrální území Dolní Měcholupy, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Metropolitní plán zařazuje tyto Pozemky do transformační a rozvojové plochy č. 414/282/5742 a transformační a rozvojové plochy č. [417/282/1279]. Vlastníci se zařazením svých Pozemků do těchto ploch s koeficienty  $Z_{\max} = 40 \%$ ,  $Z_z = 30 \%$  a  $V_z = 2,0$ , resp. s koeficienty  $Z_{\max} = 65 \%$ ,  $Z_z = 35 \%$  a  $V_z = 3,0$  souhlasí.

Takto nastavitelná regulace zastavitelnosti Pozemků je v souladu s očekáváním Vlastníků a umožní jim využít pozemky dle plánovaného stavebního záměru.

**Odůvodnění****Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace Pozemku****A. Úvod**

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastníci jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 33/1, 602/10, 602/12, 605 a 607/11 zapsaných na LV č. 606 pro katastrální území Dolní

Měcholupy, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Vlastníci s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku souhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňují dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb. tuto **souhlasnou námitku**.

## **B. Argumentace**

Vlastníci souhlasí s navrženou regulací Pozemků dle Metropolitního plánu hl. m. Prahy. Nově navržená regulace přeměňuje dnešní plochy územních rezerv do ploch zastavitelných a umožní tak navázat novou zástavbu na již zastavěnou část Dolních Měcholup. Navržené regulativy umožní vybudovat kompaktní zástavbu vhodnou na okraje hl. m. Prahy. Zároveň navržené regulativy umožní navrhnout takovou zástavbu, která využije plochu pozemků efektivně k výstavbě budov v kontextu území, ve kterém se Pozemky nacházejí.

Vlastníci tak žádají, aby navrhovaná regulace pro Pozemky byla zachována, čímž dojde k uvolnění územních rezerv, což je vzhledem k nedostatku volných pozemků k výstavbě na území hl. m. Prahy více než vhodné.

## **II.**

### **Závěr**

Vlastníci z výše uvedených důvodů souhlasí s navrženou regulací pozemků Metropolitním plánem a žádají, aby tato regulace byla zachována i v konečné podobě Metropolitního plánu.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3026174**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 684

Podatel | **JRD Omikron s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03FLW

Identifikátor podání Portálu Pražana | 88qr4nnv

Lokalita | 282, 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Souhlasná námítka k pozemkům

---

### Vyjádření

Vlastníci jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 33/1, 602/10, 602/12, 605 a 607/11 zapsaných na LV č. 606 pro katastrální území Dolní Měcholupy, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Metropolitní plán zařazuje tyto Pozemky do transformační a rozvojové plochy č. 414/282/5742 a transformační a rozvojové plochy č. [417/282/1279]. Vlastníci se zařazením svých Pozemků do těchto ploch s koeficienty  $Z_{\max} = 40 \%$ ,  $Z_z = 30 \%$  a  $V_z = 2,0$ , resp. s koeficienty  $Z_{\max} = 65 \%$ ,  $Z_z = 35 \%$  a  $V_z = 3,0$  souhlasí.

Takto nastavitelná regulace zastavitelnosti Pozemků je v souladu s očekáváním Vlastníků a umožní jim využít pozemky dle plánovaného stavebního záměru.

### Odůvodnění

#### Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace Pozemku

##### A. Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastníci jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 33/1, 602/10, 602/12, 605 a 607/11 zapsaných na LV č. 606 pro katastrální území Dolní Měcholupy, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Vlastníci s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku souhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňují dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb. tuto **souhlasnou námitku**.

## **B. Argumentace**

Vlastníci souhlasí s navrženou regulací Pozemků dle Metropolitního plánu hl. m. Prahy. Nově navržená regulace přeměňuje dnešní plochy územních rezerv do ploch zastavitelných a umožní tak navázat novou zástavbu na již zastavěnou část Dolních Měcholup. Navržené regulativy umožní vybudovat kompaktní zástavbu vhodnou na okraje hl. m. Prahy. Zároveň navržené regulativy umožní navrhnout takovou zástavbu, která využije plochu pozemků efektivně k výstavbě budov v kontextu území, ve kterém se Pozemky nacházejí.

Vlastníci tak žádají, aby navrhovaná regulace pro Pozemky byla zachována, čímž dojde k uvolnění územních rezerv, což je vzhledem k nedostatku volných pozemků k výstavbě na území hl. m. Prahy více než vhodné.

## **II.**

### **Závěr**

Vlastníci z výše uvedených důvodů souhlasí s navrženou regulací pozemků Metropolitním plánem a žádají, aby tato regulace byla zachována i v konečné podobě Metropolitního plánu.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.



Námítka

**ID 3026175**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 684

Podatel | **JRD Omikron s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03FLW

Identifikátor podání Portálu Pražana | 88qr4nnv

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Souhlasná námítka k pozemkům (jiné)

---

### Vyjádření

Vlastníci jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 33/1, 602/10, 602/12, 605 a 607/11 zapsaných na LV č. 606 pro katastrální území Dolní Měcholupy, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Metropolitní plán zařazuje tyto Pozemky do transformační a rozvojové plochy č. 414/282/5742 a transformační a rozvojové plochy č. [417/282/1279]. Vlastníci se zařazením svých Pozemků do těchto ploch s koeficienty  $Z_{\max} = 40 \%$ ,  $Z_z = 30 \%$  a  $V_z = 2,0$ , resp. s koeficienty  $Z_{\max} = 65 \%$ ,  $Z_z = 35 \%$  a  $V_z = 3,0$  souhlasí.

Takto nastavitelná regulace zastavitelnosti Pozemků je v souladu s očekáváním Vlastníků a umožní jim využít pozemky dle plánovaného stavebního záměru.

### Odůvodnění

#### Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace Pozemku

##### A. Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastníci jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 33/1, 602/10, 602/12, 605 a 607/11 zapsaných na LV č. 606 pro katastrální území Dolní Měcholupy, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Vlastníci s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku souhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňují dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb. tuto **souhlasnou námitku**.

## **B. Argumentace**

Vlastníci souhlasí s navrženou regulací Pozemků dle Metropolitního plánu hl. m. Prahy. Nově navržená regulace přeměňuje dnešní plochy územních rezerv do ploch zastavitelných a umožní tak navázat novou zástavbu na již zastavěnou část Dolních Měcholup. Navržené regulativy umožní vybudovat kompaktní zástavbu vhodnou na okraje hl. m. Prahy. Zároveň navržené regulativy umožní navrhnout takovou zástavbu, která využije plochu pozemků efektivně k výstavbě budov v kontextu území, ve kterém se Pozemky nacházejí.

Vlastníci tak žádají, aby navrhovaná regulace pro Pozemky byla zachována, čímž dojde k uvolnění územních rezerv, což je vzhledem k nedostatku volných pozemků k výstavbě na území hl. m. Prahy více než vhodné.

## **II.**

### **Závěr**

Vlastníci z výše uvedených důvodů souhlasí s navrženou regulací pozemků Metropolitním plánem a žádají, aby tato regulace byla zachována i v konečné podobě Metropolitního plánu.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3030000**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 684

Podatel | **JRD Omikron s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03FNM

Identifikátor podání Portálu Pražana | puwhtwk3

Lokalita | 282, 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Souhlasná námítka k pozemkům

---

### Vyjádření

Vlastníci jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 33/1, 602/10, 602/12, 605 a 607/11 zapsaných na LV č. 606 pro katastrální území Dolní Měcholupy, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Metropolitní plán zařazuje tyto Pozemky do transformační a rozvojové plochy č. 414/282/5742 a transformační a rozvojové plochy č. [417/282/1279]. Vlastníci se zařazením svých Pozemků do těchto ploch s koeficienty  $Z_{\max} = 40 \%$ ,  $Z_z = 30 \%$  a  $V_z = 2,0$ , resp. s koeficienty  $Z_{\max} = 65 \%$ ,  $Z_z = 35 \%$  a  $V_z = 3,0$  souhlasí.

Takto nastavitelná regulace zastavitelnosti Pozemků je v souladu s očekáváním Vlastníků a umožní jim využít pozemky dle plánovaného stavebního záměru.

### Odůvodnění

#### Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace Pozemku

##### A. Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastníci jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 33/1, 602/10, 602/12, 605 a 607/11 zapsaných na LV č. 606 pro katastrální území Dolní Měcholupy, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Vlastníci s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku souhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňují dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb. tuto **souhlasnou námitku**.

## **B. Argumentace**

Vlastníci souhlasí s navrženou regulací Pozemků dle Metropolitního plánu hl. m. Prahy. Nově navržená regulace přeměňuje dnešní plochy územních rezerv do ploch zastavitelných a umožní tak navázat novou zástavbu na již zastavěnou část Dolních Měcholup. Navržené regulativy umožní vybudovat kompaktní zástavbu vhodnou na okraje hl. m. Prahy. Zároveň navržené regulativy umožní navrhnout takovou zástavbu, která využije plochu pozemků efektivně k výstavbě budov v kontextu území, ve kterém se Pozemky nacházejí.

Vlastníci tak žádají, aby navrhovaná regulace pro Pozemky byla zachována, čímž dojde k uvolnění územních rezerv, což je vzhledem k nedostatku volných pozemků k výstavbě na území hl. m. Prahy více než vhodné.

## **II.**

### **Závěr**

Vlastníci z výše uvedených důvodů souhlasí s navrženou regulací pozemků Metropolitním plánem a žádají, aby tato regulace byla zachována i v konečné podobě Metropolitního plánu.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Požizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3030001**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 684

Podatel | **JRD Omikron s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03FNM

Identifikátor podání Portálu Pražana | puwhtwk3

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Souhlasná námítka k pozemkům (jiné)

---

### Vyjádření

Vlastníci jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 33/1, 602/10, 602/12, 605 a 607/11 zapsaných na LV č. 606 pro katastrální území Dolní Měcholupy, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Metropolitní plán zařazuje tyto Pozemky do transformační a rozvojové plochy č. 414/282/5742 a transformační a rozvojové plochy č. [417/282/1279]. Vlastníci se zařazením svých Pozemků do těchto ploch s koeficienty  $Z_{\max} = 40 \%$ ,  $Z_z = 30 \%$  a  $V_z = 2,0$ , resp. s koeficienty  $Z_{\max} = 65 \%$ ,  $Z_z = 35 \%$  a  $V_z = 3,0$  souhlasí.

Takto nastavitelná regulace zastavitelnosti Pozemků je v souladu s očekáváním Vlastníků a umožní jim využít pozemky dle plánovaného stavebního záměru.

### Odůvodnění

#### Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace Pozemku

##### A. Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastníci jsou spoluvlastníky pozemků parc. č. 33/1, 602/10, 602/12, 605 a 607/11 zapsaných na LV č. 606 pro katastrální území Dolní Měcholupy, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Vlastníci s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku souhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňují dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb. tuto **souhlasnou námitku**.

## **B. Argumentace**

Vlastníci souhlasí s navrženou regulací Pozemků dle Metropolitního plánu hl. m. Prahy. Nově navržená regulace přeměňuje dnešní plochy územních rezerv do ploch zastavitelných a umožní tak navázat novou zástavbu na již zastavěnou část Dolních Měcholup. Navržené regulativy umožní vybudovat kompaktní zástavbu vhodnou na okraje hl. m. Prahy. Zároveň navržené regulativy umožní navrhnout takovou zástavbu, která využije plochu pozemků efektivně k výstavbě budov v kontextu území, ve kterém se Pozemky nacházejí.

Vlastníci tak žádají, aby navrhovaná regulace pro Pozemky byla zachována, čímž dojde k uvolnění územních rezerv, což je vzhledem k nedostatku volných pozemků k výstavbě na území hl. m. Prahy více než vhodné.

## **II.**

### **Závěr**

Vlastníci z výše uvedených důvodů souhlasí s navrženou regulací pozemků Metropolitním plánem a žádají, aby tato regulace byla zachována i v konečné podobě Metropolitního plánu.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3025369**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 685

Podatel | **Ing. Libor Hlaváček**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHPLR

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3z5m7xn4

Lokalita | 567, 880

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Severní část pozemku 890/61

Již v roce 2019 jsem zasílal připomínky. Znovu tedy zasílám podklady.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Z obdržení příloh pořizovatel usoudil, že předmětem námítky je rozšíření zastavitelného území na sever pozemku. Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání na daném pozemku, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v jižní části pozemku, tj. nikoliv úprava hranice zastavitelného území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního



potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázatí potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podatelem navrhovaná změna funkčního využití pozemku by znamenala jeho odnětí z PUPFL, neboť se jedná o lesní pozemek. MPP se obsáhle věnuje otázce vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa, a to zejména v kap. 14.2. odůvodnění. Naproti tomu podatel neuvedl přesvědčivé a zásadní argumenty, na základě nichž by bylo možné pozemek z PUPFL odejmout a změnit jeho funkční využití. Takový postup by proto byl v rozporu s § 14 odst. 1 lesního zákona, neboť vyjmutí pozemku z PUPFL by bylo v rozporu se zájmem na zachování lesa a právem na příznivé životní prostředí. Dále podrobněji viz příloha P.143 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Námitka

**ID 3025371**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 687

Podatel | **METELKA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW77X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3z95x9n9

Lokalita | 945, 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námitka č.1, osada Slatiny, Dubeč

---

### Vyjádření

Jsem vlastníkem parcel p.č. 1613/12 a 1613/28 v katastrálním území Dubeč [633330].

Rád bych, aby tyto parcely bylo možno využít ke stavbě zahrádkářské chaty v jakémkoliv místě těchto parcel (tedy nikoliv pouze v části jejich plochy, jako je tomu nyní), přičemž chata aby mohla mít alespoň následující parametry: půdorys 25m<sup>2</sup>, podsklepená, s nadzemní výškou 5m (hlavní římsa 3,5m nad zemí), atd. Dále bych rád, aby bylo možno výše uvedené parcely oplotit jakýmkoliv běžným způsobem.

Vzhledem k tomu, že si nejsem jist, zda návrh nového metropolitního plánu chápu správně a zda tedy podle něj je či není možno realizovat výše uvedené, podávám námitku souhlasnou i nesouhlasnou, obě však se stejným cílem uvedeným v tomto textu výše.

### Odůvodnění

Jsem vlastníkem výše uvedených parcel p.č. 1613/12 a 1613/28 v katastrálním území Dubeč [633330]. Tento pozemek jsem koupil na jaře roku 2025 s tím, že na něm lze (alespoň v části jeho plochy) uskutečnit stavbu (zahrádkářskou chatu) alespoň takových parametrů, jaké uvádím ve svém vyjádření výše. Tomu také odpovídala kupní cena. Proto bych nesouhlasil s tím, kdyby nový metropolitní plán již nedovolil mé výše popsané záměry realizovat, čímž by, mimo jiné, výrazně snížil jak užitnou, tak i finanční hodnotu pozemku (oproti ceně, za kterou jsem jej koupil). Dalším odůvodněním je fakt, že i parcely v bezprostředním sousedství a v okolí jsou vedeny jako zahrádková osada a je tedy možno je oplotit a využít mimo jiné i k umístění zahrádkářských chat, atd.

---

### Rozhodnutí o námitce

Požizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP pro opakované veřejné projednání. Na území požadavku je vymezená transformační plocha s cílovou charakteristikou zahrádková osada.

Dle článku zahrádkové osady je přípustné umístit v ploše zahrádkové osady budovy zahrádkářských chat, případně jednu společnou stavbu s hygienickým zázemím nebo společenskou místností. Tyto budovy smějí mít jedno nadzemní podlaží, výšku hlavní římsy nejvýše 3,5 metru a celkovou výšku nejvýše 5 metrů.

Námítka

**ID 3025372**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 687

Podatel | **METELKA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW77X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3z95x9n9

Lokalita | 945, 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka č.2, osada Slatiny, Dubeč

---

### Vyjádření

Jsem vlastníkem parcel p.č. 1613/12 a 1613/28 v katastrálním území Dubeč [633330].

Rád bych, aby tyto parcely bylo možno využít ke stavbě zahrádkářské chaty v jakémkoliv místě těchto parcel (tedy nikoliv pouze v části jejich plochy, jako je tomu nyní), přičemž chata aby mohla mít alespoň následující parametry: půdorys 25m2, podsklepená, s nadzemní výškou 5m (hlavní římsa 3,5m nad zemí), atd. Dále bych rád, aby bylo možno výše uvedené parcely oplotit jakýmkoliv běžným způsobem.

Vzhledem k tomu, že si nejsem jist, zda návrh nového metropolitního plánu chápu správně a zda tedy podle něj je či není možno realizovat výše uvedené, podávám námítku souhlasnou i nesouhlasnou, obě však se stejným cílem uvedeným v tomto textu výše.

### Odůvodnění

Jsem vlastníkem výše uvedených parcel p.č. 1613/12 a 1613/28 v katastrálním území Dubeč [633330]. Tento pozemek jsem koupil na jaře roku 2025 s tím, že na něm lze (alespoň v části jeho plochy) uskutečnit stavbu (zahrádkářskou chatu) alespoň takových parametrů, jaké uvádím ve svém vyjádření výše. Tomu také odpovídala kupní cena. Proto bych nesouhlasil s tím, kdyby nový metropolitní plán již nedovolil mé výše popsané záměry realizovat, čímž by, mimo jiné, výrazně snížil jak užitnou, tak i finanční hodnotu pozemku (oproti ceně, za kterou jsem jej koupil). Dalším odůvodněním je fakt, že i parcely v bezprostředním sousedství a v okolí jsou vedeny jako zahrádková osada a je tedy možno je oplotit a využít mimo jiné i k umístění zahrádkářských chatek, atd.

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP pro opakované veřejné projednání. Na území požadavku je vymezená transformační plocha s cílovou charakteristikou zahrádková osada.

Dle článku zahrádkové osady je přípustné umisťovat v ploše zahrádkové osady budovy zahrádkářských chat, případně jednu společnou stavbu s hygienickým zázemím nebo společenskou místností. Tyto budovy smějí mít jedno nadzemní podlaží, výšku hlavní římsy nejvýše 3,5 metru a celkovou výšku nejvýše 5 metrů.

Námítka

**ID 3025441**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 688

Podatel | **SOBOTA TOMÁŠ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQU17FD

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4cwai4sp

Lokalita | 160, 069

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Výšková regulace IMU

---

**Vyjádření**

Souhlasíme se stanovením výškové regulace na 8 RNP, respektive 12 RNP

**Odůvodnění**

Stanovení výškové regulace odpovídá charakteru okolní zástavby a také "Územní studii Palmovka", sloužící pro rozhodování v území, která byla schválena dne 6.2.2024.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3027729**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 688

Podatel | **SOBOTA TOMÁŠ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQU1R35

Identifikátor podání Portálu Pražana | f2gg583j

Lokalita | 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Sedlec - koeficienty

---

**Vyjádření**

Souhlasíme se stanovením koeficientů Zz a Vz v transformačních plochách následovně:

411/164/2645: Zz 25 %; Vz 4,0

411/164/2647: Zz 25 %; Vz 5,0

411/164/2184: Zz 45 %; Vz 4,0

411/164/2646: Zz 30 %; Vz 2,0

**Odůvodnění**

Stanovení koeficientů odpovídá vypracované studii Nový Sedlec, sloužící jako podklad pro změnu územního plánu Z3827, kterou vypracoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3027728**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 688

Podatel | **SOBOTA TOMÁŠ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQU1R35

Identifikátor podání Portálu Pražana | f2gg583j

Lokalita | 164, 240, 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Sedlec - výšková regulace

---

**Vyjádření**

Souhlasíme se stanovením výškové regulace na 6 RNP

**Odůvodnění**

Stanovení výškové regulace odpovídá územní studii sloužící jako podklad pro změnu územního plánu Z3827, u které je zpracovatelem Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.



Námítka

**ID 3028557**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 688

Podatel | **SOBOTA TOMÁŠ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQUAZI9

Identifikátor podání Portálu Pražana | ictqjtkq

Lokalita | 157, 204, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Na Obrátce - rekreační vybavenost

---

### Vyjádření

Požadujeme zmenšit rozsah rekreační vybavenosti 800/157/1573, vymezené bodem, na maximálně 6.000 m2

### Odůvodnění

Navrhovaný rozsah plochy min. 10.000 m2 neodpovídá zpracované "Územní studii Vysočany" ve které je tato plocha stanovena na 5.700 m2. Územní studie byla zpracována m4 architekti s.r.o., zadavatelem je Magistrát hlavního města Prahy - odbor územního rozvoje

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Rozšíření transformační plochy 411/157/2380 na území vozovny Hloubětín je zásadním iniciačním prvkem pro transformaci její nevhodné podoby s evidentním negativním vlivem na urbanistickou podobu navazujících uličních prostranství. Požadavku na zmenšení minimální rozlohy 10 000 m2 pro umístění rekreační vybavenosti, který vychází z umístění bodové značky 800/157/1573, nebude vyhověno s ohledem na stávající deficity veřejné vybavenosti v oblasti Vysočan.

Pořizovaná Územní studie Vysočany ve svém návrhu nepočítá s transformací území vozovny Hloubětín, proto je zde kapacita rekreační vybavenosti menší než v návrhu MPP, který území vozovny Hloubětín transformuje a úměrně k tomu zvyšuje požadavky na rekreační vybavenost. Dále uvádíme, že vymezený bod umístění rekreační vybavenosti odpovídá aktuálnímu požadavku na

vybudování sportovně rekreační haly ze strany Městské části Praha 9. Územní studie prověřuje a umísťuje podrobnější požadavky na rekreační vybavenost v rámci jednotlivých stavebních a nestavebních bloků v celém řešeném území.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: [vysocany.praha.eu](http://vysocany.praha.eu)

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3028949**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 688

Podatel | **SOBOTA TOMÁŠ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQU5353

Identifikátor podání Portálu Pražana | jenxfar3

Lokalita | 527

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Metropark

---

### Vyjádření

V transformační lokalitě 411/527/2240 požadujeme stanovit koeficienty na hodnoty Zz 30 % a Vz 9,0

### Odůvodnění

V transformační lokalitě 411/527/2240 oproti platnému územnímu plánu došlo ke zmenšení rozvojové (transformační plochy), což má za následek zmenšení plochy pro výpočet kapacit HPP a tedy ke snížení konečných kapacit HPP. V platném územním plánu zasahuje tato plocha až do ulice v hůrkách, v navrhovaném Metropolitním plánu nikoliv. V důsledku tohoto a dále také kvůli stanovením koeficientu Zz 25 % a Vz 8,0 dochází ke snížení konečných kapacit jak oproti platnému územnímu plánu (až 53.002 m<sup>2</sup> HPP), tak oproti původně navrhované variantě Metropolitního plánu (až 119.796 m<sup>2</sup> HPP) na konečnou kapacitu max 46.806 m<sup>2</sup> HPP. Požadujeme tedy stanovit koeficienty na hodnoty Zz 30 % a Vz 9,0

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96.

Transformační plocha má skutečně odlišnou rozlohu od plochy s rozdílným způsobem využití SMJ - smíšené městského jádra, se stanoveným kódem míry využití plochy G, vymezené v ÚP SÚ HMP. Pozemky, které nejsou oproti ÚP SÚ HMP zařazeny do transformační plochy vymezené v MPP, jsou však ve vlastnictví HMP. Podatel uvádí množství možných HPP dle ÚP SÚ HMP, které jsou ale vypočteny na základě KPPp (podmíněně přípustné).

Dle čl. 96 odst. 6) textové části Metropolitního plánu je HPPreg možné navýšit, pokud jsou splněny podmínky definované v tomto článku.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmínečně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ

(zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Námítka

**ID 3029118**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 688

Podatel | **SOBOTA TOMÁŠ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTZ34V

Identifikátor podání Portálu Pražana | kanbtaj5

Lokalita | 025, 082, 157, 158, 309, 752, 958

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Ke Klíčovu - výšková regulace

---

**Vyjádření**

Souhlasíme se stanovením hladiny výškové regulace na 8RNP.

**Odůvodnění**

Stanovená hladina výškové regulace 8 RNP umožňuje realizovat zástavbu odpovídající charakteru lokality.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3029307**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 688

Podatel | **SOBOTA TOMÁŠ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQU1R40

Identifikátor podání Portálu Pražana | ksipy2uk

Lokalita | 157

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Triangl - koeficienty

---

**Vyjádření**

Souhlasíme se stanovením koeficientů Zz 20% a Vz 10,0  
v transformační ploše 411/157/2484

**Odůvodnění**

Stanovené koeficient Zz a Vz odpovídají "územní studii Vysočany" od  
m4 architekti s.r.o.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.  
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas  
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací  
dokumentace.



Námítka

**ID 3029306**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 688

Podatel | **SOBOTA TOMÁŠ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQU1R40

Identifikátor podání Portálu Pražana | ksipy2uk

Lokalita | 156, 157, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Triangl - výšková regulace

---

**Vyjádření**

Souhlasíme se stanovením výškové regulace na 15 RNP, respektive 21 RNP

**Odůvodnění**

Stanovená výšková regulace odpovídá zpracované "územní studii Vysočany"

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3029604**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 688

Podatel | **SOBOTA TOMÁŠ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTZ31A

Identifikátor podání Portálu Pražana | nt3tt4ym

Lokalita | 027, 845

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | Výšková regulace Holešovice

---

**Vyjádření**

Souhlasíme se stanovením výškové regulace na 8 RNP

**Odůvodnění**

Navrhovaná hladina výškové regulace o 8 RNP, odpovídá stávající zástavbě v ulicích Na Maninách, Komunardů a Jatečníá.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3030683**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 688

Podatel | **SOBOTA TOMÁŠ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQU52MX

Identifikátor podání Portálu Pražana | t7gkhsvy

Lokalita | 309

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | Freyův Cukrovar

---

### Vyjádření

Plochu parcely č. 1387 v k. ú. Vysočany požadujeme zahrnout do transformační lokality 411/158/2181

### Odůvodnění

Na základě **pravomocného územního rozhodnutí** "Revitalizace území bývalého Freyova cukrovaru, včetně infrastruktury", ze dne 14.10.2024 požadujeme zahrnout parcelu č. 1387, k. ú. Vysočany, do transformační lokality 411/158/2181. Dle tohoto územního rozhodnutí jsou na předmětném pozemku umístěny objekty s bytovou funkcí. Navrhovaná zástavba je v souladu s platným územním plánem.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání na daném pozemku, byla úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava využití a struktury na daném pozemku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty

v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3030868**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 688

Podatel | **SOBOTA TOMÁŠ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQU523K

Identifikátor podání Portálu Pražana | u7j5f7bp

Lokalita | 148

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | Zbraslav - koeficienty

---

### Vyjádření

Souhlasíme se stanovením koeficientů Zz 40% a Vz 5,0  
v transformační lokalitě 411/148/2313.

### Odůvodnění

Stanovené koeficienty Zz a Vz odpovídají charakteru okolní zástavby.

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.  
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas  
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací  
dokumentace.

Námítka

**ID 3030867**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 688

Podatel | **SOBOTA TOMÁŠ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQU523K

Identifikátor podání Portálu Pražana | u7j5f7bp

Lokalita | 148, 975

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | Zbraslav - výšková regulace

---

**Vyjádření**

Souhlasíme se stanovením výškové regulace na 4 RNP, respektive 6 RNP

**Odůvodnění**

Stanovení výškové regulace RNP odpovídá charakteru lokality.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.



Námítka

**ID 3025375**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 690

Podatel | **KOŽANT JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02CHE

Identifikátor podání Portálu Pražana | 3zqkdaea

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Žádost o vyjmutí pozemků z plochy „čtvrťový park“  
a ponechání jako „ovocný sad / zahrady“

---

### Vyjádření

Vlastník pozemku parc. č. 826/10 v k. ú. Troja Praha 8

Vážený institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy, obracíme se na Vás ve věci návrhu Metropolitního plánu, který nově zařazuje náš pozemek parc. č. 826/10 v k. ú. Troja Praha 8 do kategorie "čtvrťový park".

Žádáme, aby byl náš pozemek z této kategorie vyjmut a ponechán v kategorii "ovocný sad / zahrady", kde již v návrhu částečně figuruje. Nové označení jako čtvrťový park je podle našeho názoru nepřípustné a neodpovídá skutečnému využívání území.

Na našem pozemku, který užíváme od roku 1964 stojí stavba, kterou jsme odkoupili od původního majitele. Bohužel později jsme zjistili, že tato stavba není povolena. Celá léta se snažíme o legalizaci této stavby. Na stáří budovy máme svědky i doklady. Na pozemcích sousedících s naší parcelou jsou budovy, které byly již postupně zlegalizovány.

**Proto také žádáme o zařazení pozemku pod budovou, nebo celé parcely, do kategorie transformační rekreační plocha.**

### Odůvodnění

#### Nesoulad s reálným stavem území.

Pozemky jsou dlouhodobě využívány jako soukromé ovocné sady a zahrady, nacházejí se ve svahu a jsou oplocené. Okolí tvoří vilová zástavba z obou stran, takže se jedná o malý uzavřený cíp mezi zastavěnou oblastí, nikoliv o souvislý veřejný park.

**Bezpečnost a přístupnost:**

V lokalitě se pohybují bezdomovci, a proto jsou ploty nezbytné z hlediska bezpečnosti a ochrany majetku. Území není veřejně přístupné a není vhodné pro funkci čtvrtového parku.

**Změna oproti předchozí verzi plánu:**

V minulých verzích i v jiných částech návrhu jsou naše pozemky vedeny jako "ovocné sady" nebo "zahrady", což přesně odpovídá jejich povaze.

Označení části pozemků jako "čtvrtový park" je zcela nepochopitelné, neboť území fyzicky ani funkčně park netvoří.

**Dopad na hodnotu pozemku:**

Změna funkčního využití na "čtvrtový park" snižuje hodnotu pozemků, které byly pořízeny jako zahrady a sady. Neexistuje žádný důvod, proč by měly být zařazeny do veřejné parkové plochy, když reálné využívání i okolní struktura zůstaly stejné.

**Shrnutí:**

**Žádám 1. o:** vyjmutí pozemků z plochy "čtvrtový park", ponechání jejich dosavadního charakteru jako "ovocný sad / zahrady", který odpovídá skutečnému stavu, historii i způsobu využívání území.

**Žádám 2. o:** zařazení pozemku pod budovou, nebo celé parcely, do kategorie transformační rekreační plocha.

Navrhované zařazení je neodůvodněné, nesouladné s realitou a způsobuje snížení hodnoty soukromých pozemků.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

V daném území byl vymezen krajinný park Pusté vinice. Jedná se zejména o významné stávající území s vysokou přírodní a krajinářskou hodnotou, v menší míře též o nově navrhovaná území, často situovaná v krajinném rozhraní. Území je koncipováno tak, aby bylo dobře využitelné zejména k rekreačním účelům, a to s respektem k místním přírodním podmínkám, morfologii terénu a charakteru okolní zástavby. Jedná se o cenné přírodní svahy, které plní významnou ekologickou, krajinotvornou a rekreační funkci. Zachování stávajícího vymezení odpovídá dlouhodobé koncepci rozvoje území, ochraně jeho přírodních hodnot a není v rozporu se současným využitím. Krajinný park není z definice veřejným prostranstvím. Pozemek je vymezený jako plocha podrobnějšího členění ovocný sad a zahrada, což odpovídá připomínce a vymezení v platném ÚP SÚ. V Zásadách územního rozvoje je tato část vymezená jako enkláva otevřené krajiny. V enklávách otevřené krajiny je nutné zachovat vysoké přírodní a krajinné hodnoty a pro dosažení tohoto cíle udržet nezastavitelnost těchto území. MPP tímto respektuje nadřazenou dokumentaci ZÚR.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025378**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 691

Podatel | **DESIGN SPACE s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHDXX

Identifikátor podání Portálu Pražana | 426srjgx

Lokalita | 556

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 02 Záběhllice

---

### Vyjádření

**Požadujeme**, aby byl pozemek:

- parc. č. **2225/167**, k. ú. **Záběhllice ponechán v původní funkční ploše OB – čistě obytné nebo nahrazen jinou plochou umožňující obytné či smíšené využití, nikoli plochou Park, a aby bylo možné realizovat záměr, kterým je výstavba nového bytového domu nazvaného: „BYTOVÝ DŮM BLATOUCHOVÁ na pozemku parc.č. 2225/167 v k.ú. Záběhllice, Praha“, ke kterému bylo získané souhlasné stanovisko MHMP OÚR.**

jsme vlastníci pozemku parc. č. 2225/167 v k.ú. Záběhllice, obec Praha. Dotčený pozemek byl pořízen za účelem výstavby bytového domu nazvaného **BYTOVÝ DŮM BLATOUCHOVÁ na pozemku parc.č. 2225/167 v k.ú. Záběhllice, Praha**. Nový bytový dům již delší dobu zpracováváme (studie, DÚR), dne 27.6.2024 byla podána žádost o územní rozhodnutí vč. dokumentace a stanovisek. K příslušnému záměru máme všechny kladná stanoviska dotčených orgánů státní správy vč. MHMP OÚR v souhlasném znění.

### Odůvodnění

**Naší námítkou je nesouhlas se zařazením našeho pozemku do plochy Park ve volné zástavbě. Požadujeme zařadit výše uvedený pozemek do zastavitelné plochy z důvodu pokročilého stavu přípravy našeho záměru, pro který byl pozemek pořízen.**

Do záměru byly investovány již investice v řádech miliónu korun a obrovské úsilí pro nalezení technického řešení, vyhovění správcům a vlastníkům technické infrastruktury a uvedení záměru do souladu s požadavky dotčených orgánů státní správy.

## I. Dotčení našich práv

Navržený Metropolitní plán mění funkční využití mého pozemku 2225/167 z **OB – čistě obytné** na plochu **Park ve volné zástavbě**. Tato změna představuje **zásadní zásah do mého vlastnického práva** dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod, protože:

- znemožňuje budoucí stavební využití pozemku,
- výrazně **snižuje tržní hodnotu** nemovitosti,
- podstatně omezuje možnosti vlastníka volně disponovat s majetkem.

Jedná se o **nejtvrdší možnou regulaci**, protože plocha Park ve volné zástavbě výrazně omezuje jakékoli soukromé využití a zásadně omezuje dispozici s majetkem.

## II. Urbanistické a odborné důvody

### 1. Plocha OB – čistě obytné je plně v souladu s charakterem území

Záběhlice jsou v daném místě tvořeny převážně bytovými domy, rodinnými domky a doprovodnou zahradní plochou. Změna na Park vytváří **nelogickou kapsu veřejného prostranství** uprostřed rezidenční struktury.

### 2. Navržený Park nemá vazby na koncepci veřejných prostranství

Plocha není provázaná ani s hlavními pěšími trasami, ani s většími parky v okolí. Jedná se o **izolovaný pozemek**, který nekoresponduje s pátečním systémem zelené infrastruktury.

### 3. Není doložen nedostatek veřejné zeleně v lokalitě

V dokumentaci Metropolitního plánu není uvedeno:

o proč má být právě tento soukromý pozemek parkem,

o jaká funkce parku má být naplněna,

o proč nelze využít jiné, méně invazivní lokality.

Tím je návrh **nepřezkoumatelný**.

### 4. Funkční plocha OB má vyšší urbanistickou hodnotu pro město

Umožňuje:

o stabilizaci obytného prostředí,

o doplnění městské struktury,

o odpovídá konceptu kompaktního města, který MPP deklaruje.

Přeřazení na park jde **přímo proti této koncepci**.

### III. Právní a procesní argumenty

#### 1. Porušení zásady proporcionality

Dopad změny OB → Park je **maximální zásah** do vlastnického práva. Město neprokázalo:

- že je zásah nezbytný,
- že veřejný zájem převažuje,
- že neexistují mírnější varianty.

#### 2. Existují alternativy bez zásahu do soukromého vlastnictví

Zeleň lze doplňovat na:

- městských pozemcích,
  - veřejných plochách,
  - úpravou ulic a stávajících parků.
- Nebylo prokázáno, že tyto varianty byly vyčerpány.

#### 3. Porušení legitimního očekávání vlastníka

Pozemek byl řadu let určen k čistě obytnému využití. Takto zásadní změna není odůvodněna žádnou koncepcí ani předchozími kroky města.

### IV. Požadavek

**Požadujeme**, aby byl pozemek:

- parc. č. **2225/167**, k. ú. **Záběhlice ponechán v původní funkční ploše OB – čistě obytné** nebo nahrazen jinou plochou umožňující obytné či smíšené využití, nikoli plochou Park, a aby bylo možné realizovat záměr, kterým je výstavba nového bytového domu nazvaného: „**BYTOVÝ DŮM BLATOUCHOVÁ na pozemku parc.č. 2225/167 v k.ú. Záběhlice, Praha**“, ke kterému bylo získané souhlasné stanovisko MHMP OÚR.

### V. Důkazní materiál

- Souhlasné stanovisko Č. j.: MHMP 716235/2025 z 6.8.2025,

- Situační výkres záměru C2 a C3.1
- Příloha č. 1: Stav podle návrhu Metropolitního plánu a podle současného Územního plánu, viz níže
- Rozvinuté pohledy na plánovaný záměr D33 až D36.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato



problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační

přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3031285**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 691

Podatel | **DESIGN SPACE s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHDZA

Identifikátor podání Portálu Pražana | wigezcd4

Lokalita | 363

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 01-Chodov

---

**Vyjádření**

**Požaduji zařadit výše uvedené pozemky v celé jejich ploše do zastavitelné plochy z důvodu pokročilého stavu přípravy mého záměru, pro který byl pozemek pořízen. Dále požadujeme vyznačit stávající stavbu dům č.p. 343 na pozemku parc.č. 1243/1, který na pozemku stojí. Do zastavitelné plochy požaduji zařadit tyto pozemky: parc. č. 1243/1; 1244; 1242/2; 1243/2.**

**Požaduji, aby byly pozemky:**

parc. č. **1243/1**,parc. č. **1244**,parc. č. **1242/2**,parc. č. **1243/2**,

**v k. ú. Chodov ponechány v původní funkční ploše OV – všeobecně obytné, případně nahrazeny jinou plochou umožňující jejich obytné či smíšené využití, a aby bylo možné realizovat záměr, kterým je výstavba nového bytového domu nazvaného: „BYTOVÝ DŮM NA SÁDCE, Praha 4“, ke kterému bylo opakovaně získané souhlasné stanovisko MHMP OÚR.**

**Důkazní materiál**

- Souhlasné stanovisko Č. j.: MHMP 1101109/2024 z 7.6.2024,

- Situační výkres záměru C3

- Příloha č. 1: Stav podle návrhu Metropolitního plánu a podle současného Územního plánu, viz níže
- Pohledy na plánovaný záměr.

### Odůvodnění

jsem vlastník pozemků parc. č. 1243/1, 1244, 1242/2 a 1243/2, k.ú. Chodov, obec: Praha. Dotčené pozemky byly pořízeny za účelem výstavby malého bytového domu nazvaného „**BYTOVÝ DŮM NA SÁDCE, Praha 4**“ na místě stávajícího staršího rodinného domu č.p. 343. Nový bytový dům již delší dobu zpracováváme (studie, DÚR, DSP), žádali jsme o ÚR již v roce 2019, kdy jsme dostali nesouhlasné závazné stanovisko MHMP OÚR, proti které jsme podali odvolání, kdy následně odvolací orgán potvrdil nesprávnost závazného stanoviska MHMP OÚR a potvrdil, že záměr je v souladu s ÚP následně, neboť mezitím propadli ostatní stanoviska jsem nechal podat opět žádost dne 22.10.2020 o ÚR, kdy nám bylo ÚR zastaveno, neboť jsme řešili problémy s dopravním napojením a prodlení na DOSS způsobilo další zastavení řízení, opětovně po zastavení řízení jsem nechal podat žádost o územní rozhodnutí vč. dokumentace a stanovisek 28.6.2024. K příslušnému záměru máme všechny kladná stanoviska dotčených orgánů státní správy v souhlasném znění...byť bylo řízení opět zastaveno z důvodu pochybení povinností MČ P11, proti kterému se budu soudně bránit a budu opětovně žádat o nový záměr. Do mého záměru povolení menšího domu v místě, které bylo shledáno jako vhodné a v souladu s ÚP, se souhlasy DOSS a správců sítí jsem za posledních 6 let investoval nemalé prostředky a obrovské úsilí.

### I. Dotčení mých práv

Návrh Metropolitního plánu mění funkční využití výše uvedených pozemků z **OV – všeobecně obytné** na plochu **Zahrada nebo Park ve volné zástavbě (není z legendy jednoznačné)**, čímž dochází k **přímému zásahu do mého vlastnického práva podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod**. Tento zásah je zjevně:

- **nepřiměřený,**
- **nedostatečně odůvodněný,**
- **neospravedlněný veřejným zájmem,**
- **v rozporu s urbanistickým kontextem území.**

Tato změna vede ke **znehodnocení pozemků**, znemožňuje jejich budoucí stavební využití a zásadně omezuje dispozici s majetkem.

## II. Urbanistické a odborné důvody

### 1. Území má obytný charakter

Okolí pozemků tvoří převážně rezidenční zástavba a soukromé zahrady. Zařazení mých pozemků do plochy „Park ve volné zástavbě“ vytváří **neodůvodněnou a nelogickou izolovanou parkovou plochu**, která není urbanisticky provázaná s koncepcí veřejných prostranství v okolí.

### 2. Změna není v souladu se stávající strukturou území

Dosavadní územní plán i faktické využití počítaly s obytným charakterem lokality. Náhlé přeřazení na park představuje **odklon od dlouhodobého rozvojového konceptu**, aniž by bylo vysvětleno, proč je takové řešení nyní preferováno.

### 3. Chybí analýza potřeby nové parkové plochy a náhrady zastavěné plochy zelení (Zahrada/park)

V dokumentaci není doloženo, že by dané území trpělo nedostatkem veřejných prostranství či zeleně, ani že by můj pozemek představoval jediné možné nebo nejvhodnější řešení.

### 4. Izolovaný park nemá funkční návaznosti

Aby plocha parku dávala smysl, musí být napojena na pátevní síť veřejných prostranství. Zde však dochází k vytvoření **de facto privátního ostrůvku veřejného prostoru**, což odporuje principům Metropolitního plánu o kompaktním a logickém uspořádání města.

**Pokud se jedná o plochu Zahrady a nikoliv Parku, potom i to postrádá logiku, proč je takto vyznačena plocha pod stávajícím domem a nádvořím.**

## III. Právní a procesní argumenty

### 1. Zásah není přiměřený

Obec musí zvažovat míru zásahu do vlastnických práv. Změna z obytné plochy na park / zahradu je **jedním z nejintenzivnějších možných zásahů**, přičemž v dokumentaci chybí jakékoliv odůvodnění nezbytnosti.

### 2. Existuje méně invazivní řešení

Pokud město potřebuje doplnit zeleň v území, má k dispozici:

- veřejné pozemky,
- jiné městské parcely,
- možnost posílení zeleně v uličních profilech,
- úpravy existujících ploch.

Případně ponechat zahradu jen v části např. pozemek parc.č.1244.

#### 1. Porušení legitimního očekávání vlastníka

Pozemky byly dlouhodobě určeny pro obytné využití a nebyly zatíženy záměrem veřejného prostranství nebo plochou zeleně. Takto zásadní změna narušuje stabilitu územního plánování.

#### 2. Nedostatečné zdůvodnění veřejného zájmu

Veřejný zájem musí být:

- zákonný,
  - individuálně odůvodněný,
  - převažující.
- To zde splněno není.

---

#### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly

1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí následující vysvětlení. Plocha je součástí stabilizovaného stavebního bloku ve smíšeném obytném území. Charakter bloku je pouze zpřesněn regulativem zahrad, který však neznemožňuje realizaci nového objektu, pouze zpřesňuje požadavky na zachování podílu zeleně.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025382**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 693

Podatel | **INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHJK7

Identifikátor podání Portálu Pražana | 43dkr2dz

Lokalita | 025, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1) Úprava zařazení pozemků v lokalitě 025 / Vysočanská

---

### Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 423, 424, 425/2, 425/4, 425/5, 426 a 427 v k. ú. Vysočany („**Pozemky**“), společnost **SPEED PRESS TISKÁRNA a.s.**, IČO: 275 96 915, se sídlem Freyova 291/8, Vysočany, 190 00 Praha 9, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 11088 („**Vlastník**“), navrhuje, aby pořizovatel upravil návrh Metropolitního plánu v části týkající se Pozemků tak, že tyto Pozemky budou zařazeny mezi zastavitelné transformační plochy se způsobem využití „obytná“, a to v rozsahu dříve navržené transformační plochy č. 411/025/2310 dle verze Metropolitního plánu k veřejnému projednání ze dne 26. 4. 2022, a nikoli do stabilizované obytné plochy a plochy městské parkové zahradní, jak je navrhováno v současném návrhu Metropolitního plánu 2025.

### Odůvodnění

Současný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, schválený usnesením ZHMP č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („Územní plán“), zařazuje Pozemky do funkční plochy SV – všeobecně smíšené a ZMK – zeleň městská a krajinná. Funkce SV dle Územního plánu vymezuje jako hlavní využití plochy určené pro umístění polyfunkčních staveb, popř. kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby při zachování polyfunkčnosti území, přípustné je mj. umístění polyfunkčních staveb pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, typicky s obchodním parterem a převažujícím bydlením od 2. nadzemního podlaží. Pozemky byly dle návrhu Metropolitního plánu k veřejnému projednání ze dne 26. dubna 2022 („Metropolitní plán 2022“)



zařazeny do zastavitelné transformační plochy č. 411/025/2310 s typem struktury (03) hybridní. Zastavitelnost byla regulována koeficientem zastavění stavebního bloku (ZB) podle čl. 96 Metropolitního plánu 2022, přičemž pro střední bloky se výše koeficientu ZB stanovovala výpočtem mezi referenční hodnotou ZBS1 = 85 % a hodnotou ZBV = 50 % dle velikosti bloku.

Vlastník dne 26. 6. 2025 (a následně dne 29. 9. 2025 opětovně) podal podnět na pořízení změny Územního plánu s cílem uvést regulaci Pozemků podle platného Územního plánu do souladu s návrhem Metropolitního plánu 2022. V podnětu výslovně navrhl zařadit Pozemky mezi plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené s kódem využití I a současně převzít parametry z Metropolitního plánu 2022 vztahované k zastavitelné transformační ploše 411/025/2310, zejména koeficient zastavění stavebního bloku (ZB) odvozený pro střední blok v intervalu přibližně 50–60 % a orientační bilanci HPP ve výši cca 23.000 m<sup>2</sup>, která vychází z regulace parametrů ZB dle čl. 96 Metropolitního plánu 2022 a z předběžně uvažované velikosti bloku. Navrhovaná změna Územního plánu tak sleduje umožnění převážně obytného, avšak polyfunkčního využití území v intencích urbanistické koncepce pro lokalitu Vysočany se strukturou blokovou. Návrh Metropolitního plánu 2025 zařazuje Pozemky do lokality 025 / Vysočany, označené kódem Z(02) O [S], tj. jako zastavitelnou stavební lokalitu s blokovou strukturou a obytným způsobem využití, se stabilizovanou mírou stability. Pozemky jsou podle Metropolitního plánu vymezeny částečně jako stavební bloky, kde umístování staveb v rámci stavebních bloků upravuje čl. 89 odst. 1 až 4 Metropolitního plánu. Ve zbytku jsou pak Pozemky vedeny jako městské parkové plochy zahradní dle čl. 110 odst. 1 Metropolitního plánu.

Z výše uvedeného vyplývá, že Pozemky byly dle návrhu Metropolitního plánu 2022 zahrnuty do rozvojových ploch – Zastavitelná transformační plocha. Návrh Metropolitního plánu 2022 byl vyhotoven komplexně na základě úprav po společném jednání, kdy došlo ke zpracování a vyhodnocení stanovisek všech příslušných dotčených orgánů státní správy a samosprávy příslušné městské části, přičemž dotčené orgány souhlasily se zahrnutím Pozemků do rozvojových ploch – Zastavitelná transformační plocha i s navrženou prostorovou regulací.

Zařazení Pozemků do zastavitelné transformační plochy v návrhu Metropolitního plánu 2022 současně odpovídalo jejich faktickému stavu a hodnotícím závěrům územně analytických podkladů hl. m. Prahy. Dotčené území je zde vedeno jako brownfield, tj. nedostatečně využívaná, zanedbaná či činností člověka narušená plocha se zřejmou potřebou sanace a komplexní transformace. Územní analytické podklady výslovně akcentují potenciál recyklace území a opětovné začlenění takových ploch do městské struktury. Požadovaná změna Územního plánu i návrat k transformačnímu režimu proto sledují legitimní cíl regenerace brownfieldu a racionálního využití v zastavěném území města.

Z uvedeného vyplývá, že navrhovaný stav dle Metropolitního plánu 2022 plně zohledňoval potenciál místa a byl vnímán od doby představení návrhu Metropolitního plánu 2022 jako plocha pro naplnění investičního záměru Vlastníka – výstavby bytových domů. V souladu s uvedeným aktuálně probíhá předprojektová příprava v intencích navrhovaného stavu Metropolitního plánu 2022, přičemž s ohledem na stav projednání návrhu Metropolitního plánu 2022 Vlastník žádal o vydání změny Územního plánu tak, aby došlo k jejich harmonizaci a příprava Vlastníkovra stavebního záměru mohla být nadále řešena v regulaci zavedené Metropolitním plánem 2022. Současný návrh Metropolitního plánu tuto jasně definovanou a kvantifikovanou regulaci nahrazuje neurčitou regulací stavebních bloků bez konkrétních parametrů zastavění a částečně vymezuje Pozemky jako městskou parkovou plochu zahradní, což fakticky vylučuje možnost umisťování bytových domů na části Pozemků, která byla v Metropolitním plánu 2022 součástí zastavitelné transformační plochy s jasně definovanou obytnou funkcí. Změna koncepce mezi Metropolitním plánem 2022 a Metropolitním plánem přitom není v odůvodnění lokality 025 / Vysočany jakkoliv vysvětlena ve vztahu k Pozemkům. Obecný popis a cílový charakter lokality 025 / Vysočany směřují k „dotvoření a posilování“ stabilizované obytné blokové struktury, bez specifického zdůvodnění potřeby převést část dříve zastavitelného transformačního území do režimu parkové plochy. Pro uvedený nesoulad je určující zásada právní jistoty a z ní plynoucí ochrana legitimního očekávání adresátů. Pořizovatel územně plánovací dokumentace by při výrazné změně koncepce téhož území měl změnu individualizovaně a přezkoumatelně odůvodnit, racionálně poměřit s dosavadním průběhem přípravy území a s reálně projevenou důvěrou Vlastníka ve stabilitu dříve prezentované regulace. V projednávané věci se tak nestalo, vymezení Pozemků do stabilizovaného území s paralelním vymezením městské parkové plochy nebyl ve vztahu k Pozemkům zvlášť zdůvodněn. V situaci, kdy Vlastník již vynaložil náklady a aktivně usiloval o sladění Územního plánu s Metropolitním plánem 2022, představuje regulace Metropolitního plánu cílící na stabilizaci a parkovým vymezením Pozemků nepřiměřený zásah do uskutečnitelnosti Vlastníkovra stavebního záměru a přerušení dosavadní přípravy, aniž by byl ve vztahu k pozemkům Vlastníka srozumitelně doložen zvláštní veřejný zájem na takto restriktivní korekci funkčního využití. Tím je narušena předvídatelnost regulace i kontinuita pořizování územně plánovací dokumentace, požadavek proporcionality zásahu do sféry Vlastníka nebyl zohledněn. S ohledem na uvedené skutečnosti považuje Vlastník navržené funkční řešení dle Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům za neodůvodněné a nesouladné s dosavadní přípravou území. Požadavek na ochranu kontinuity územně plánovací dokumentace a předvídatelnost územně plánovací dokumentace vyplývá z judikatury Nejvyššího správního soudu. Ten ve své judikatuře, viz

např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011 257, dovodil následující:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“

Současně dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. 4 As 141/2014–39 platí, že: „... nelze absenci hrubého nepoměru mezi dosavadním a novým funkčním využitím dotčených pozemků odůvodnit formálním geografickým označením (Zahrádkářské kolonie), popřípadě poukazem na skutečné většinové využívání dotčeného území, nýbrž rozhodný je obsah původního a nově přijatého územního plánu týkající se určení využití dotčených pozemků.“

V projednávaném případě je patrné, že postup pořizovatele Metropolitního plánu nerespektuje oprávněná očekávání Vlastníka ani kontinuitu územně plánovací přípravy ve vztahu k Pozemkům. Návrh Metropolitního plánu 2022 vymezil dotčené území jako zastavitelnou transformační plochu s obytným využitím. Vlastník v návaznosti na to legitimně jednal, zahájil předprojektovou přípravu a dne 26. 6. 2025 (a následně 26. 9. 2025 opětovně) podal podnět ke změně Územního plánu, aby byl zajištěn soulad platné regulace s koncepcí Metropolitního plánu 2022. Aktuální návrh Metropolitního plánu naproti tomu stabilizuje území a část Pozemků převádí do režimu městské parkové plochy zahradní, aniž by ve vztahu k těmto konkrétním pozemkům poskytl individualizované a přezkoumatelné odůvodnění změny. Takový obrat není vysvětlen ani testem nezbytnosti zásahu, ani úvahou o méně invazivních variantách, absentuje racionální poměření s již probíhající přípravou území a s investovanými náklady Vlastníka.

Setrvání na této koncepci představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva, Vlastník je fakticky zbaven možnosti rozvíjet na části Pozemků obytnou funkci, s níž pracoval veřejně vystavený návrh Metropolitního plánu 2022 a k níž směřovala harmonizace Územního plánu. Nejde přitom o úpravu přiměřenou sledovanému cíli - nebylo doloženo, proč je nezbytné umístit parkovou plochu právě na úkor předtím zastavitelného území Vlastníka, a dále za situace, kdy je celé území ÚAP označeno za brownfield, resp. proč nebyla zvolena varianta šetrnější k jeho právům. To, že jakákoliv změny územně plánovací dokumentace nesmí nepřiměřeně zasahovat do vlastnického práva vyplývá z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu, např. usnesení NSS ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“ Jak plyne z výše uvedeného, územně plánovací zásah do vlastnického práva musí být racionálně odůvodněn, nezbytný a zvolený v nejšetrnější možné variantě. Tento požadavek však ve vztahu k Pozemkům návrh Metropolitního plánu nesplňuje, neboť v dotčené části přináší oproti dosavadnímu rozvojovému rámci nápadně odlišné parametry regulace, kdy bez individualizovaného a přezkoumatelného zdůvodnění nahrazuje dřívější koncepci zastavitelné transformační plochy s obytným využitím stabilizačním režimem. Za tohoto stavu platí, že nebude-li návrh Metropolitního plánu upraven tak, aby obnovil funkční nastavení odpovídající zastavitelnému obytnému využití Pozemků, půjde o nepřiměřený, a tudíž nezákonný zásah do vlastnického práva Vlastníka. Vlastník proto žádá pořizovatele, aby Pozemky zařadil zpět do zastavitelné transformační plochy s obytným způsobem využití v rámci lokality 025 / Vysočany, a to kontinuálně s koncepcí vyjádřenou v Metropolitním plánem v roce 2022 pro plochu č. 411/025/2310, čímž dojde k obnovení předvídatelnosti regulace a k racionálnímu využití územního potenciálu pro bydlení. Navrácení regulace Pozemků do podoby návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 dále bude v souladu s celkovou koncepcí rozvoje hl. m. Prahy, která směřuje k vyššímu využití volných ploch mezi zastavěnými územími a transformací brownfieldů na živoucí částí města.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Předmětné pozemky byly v právní kontinuitě ÚP SÚ HMP částečně zařazeny do zastavitelné stabilizované plochy a částečně do městské parkové plochy zahradní s přihlédnutím k potřebě ochrany hodnot v podobě Lidového domu a přírodního kontextu Rokytky, kdy zde není žádoucí, aby přímo k Rokytce byla umísťována intenzivní zástavba. Veřejný zájem na zařazení do stabilizované plochy a nižší hladiny RNP potvrzují také požadavky MČ P9 v rámci uplatněných připomínek k MPP.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní

studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: [vysocany.praha.eu](http://vysocany.praha.eu)

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti

a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025383**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 693

Podatel | **INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHJK7

Identifikátor podání Portálu Pražana | 43dkr2dz

Lokalita | 025, 052, 082, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1) Úprava zařazení pozemků v lokalitě 025 / Vysočanská

---

### Vyjádření

Vlastník navrhuje, aby pořizovatel upravil návrh Metropolitního plánu v části lokality 025 / Vysočany týkající se pozemků parc. č. 423, 424, 425/2, 425/4, 425/5, 426 a 427 v k. ú. Vysočany tak, že výšková regulace RNP bude namísto dosavadního vymezení 2 RNP a 4 NP stanovena jednotně na hodnotu 8 RNP, a to v rozsahu dříve navržené transformační plochy č. 411/025/2310 dle verze Metropolitního plánu k veřejnému projednání ze dne 26. 4. 2022.

### Odůvodnění

Dle platného Územního plánu jsou Pozemky zčásti vedeny v ploše SV – všeobecně smíšené a zčásti v ploše ZMK – zeleň městská a krajinná. Územní plán nestanoví samostatnou výškovou regulaci. Za této situace se uplatní § 19 odst. 1 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 Sb. („PSP“). Ustanovení § 19 a jeho odst. 1 PSP stanoví, že: „Stavby se umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 18. Pokud není výšková regulace stanovena územním nebo regulačním plánem, platí, že: a) ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo z převažujícího charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech“.

V dotčeném okolí, zejména v ulicích Freyova a Ocelářská na východní straně Pozemků, převažují objekty odpovídající VII.–VIII. výškové hladině, odpovídající výšce 26,01–40,00 m a výše. Za předpokladu, že 1 nadzemní podlaží má průměrnou výšku 3 metry, lze v souladu s výškovou regulací okolní zástavby realizovat stavby o 8 nadzemních podlažích a výše.



Pozemky byly v návrhu Metropolitního plánu 2022 zařazeny do zastavitelné transformační plochy č. 411/025/2310, pro tuto plochu byla navržena maximální podlažnost 8 RNP.

Nedodržení kontinuity územního plánování a rovného přístupu. Vlastník dne 26. 6. 2025 (a následně dne 26. 9. 2025 opětovně) podal podnět na pořízení změny Územního plánu se záměrem uvést regulaci Pozemků dle platného Územního plánu do souladu s návrhem Metropolitního plánu 2022. Při podání podnětu vycházel mj. z parametrů návrhu Metropolitního plánu 2022, včetně navržené výškové regulace 8 RNP. Vlastník vycházel z toho, že návrh Metropolitního plánu, veřejně vystavený a pořizovatelem odborně obhájený, pro dotčené území stanoví nové a konkrétní regulační prvky, mj. maximální podlažnost 8 RNP, zastavitelnost v rozsahu vymezení příslušné transformační plochy a koeficient zastavění stavebního bloku.

V důvěře ve stabilitu těchto regulativů a v souladu se zásadou legitimního očekávání a právní jistoty Vlastník zahájil a financuje předprojektové práce, které umožní plnohodnotné smíšené městské využití Pozemků v blokové struktuře, tj. převážně obytné využití doplněné občanskou vybaveností pro každodenní potřeby obyvatel. Koncepce počítá se vznikem nového veřejného prostranství mezi ulicí Freyova a budovou Lidového domu. toto prostranství má zajišťovat důstojný pěší průchod směrem k rekreačnímu pásu Rokytky a současně fungovat jako lokální centrum se živým parterem, v jehož přízemích se předpokládá umístění menších obchodů a provozoven podporujících městský život.

Návrh Metropolitního plánu 2025 stanoví pro část Pozemků vedenou v platném Územním plánu jako plochu SV – všeobecně smíšené maximální podlažnost 2 RNP; pro část Pozemků vedenou jako plochu ZMK – zeleň městská a krajinná pak 4 RNP. V bezprostředním okolí Pozemků jsou současně vymezeny plochy s výškovou regulací 8 RNP, 12 RNP, místy až 27 RNP; jižně od Pozemků je navíc určena hladina věží s hodnotami 12 RNP, 18 RNP a 21 RNP.

Krycí list lokality 025 / Vysočany uvádí, že cílem nové regulace je dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Vysočany se strukturou blokovou. Tomu však neodpovídá nastavení převažující výškové regulace na Pozemcích na hodnoty 2 RNP a 4 RNP; v bezprostředním okolí jsou vymezeny plochy až s 12 RNP a jižně od Pozemků též hladiny věží v rozsahu 12–21 RNP, místy dokonce 27 RNP. Tato výšková skladba širšího území zvyrazňuje disproporci mezi navrženou regulací na Pozemcích a parametry bezprostředního okolí a neodráží skutečné urbanistické měřítko místa.

Jak vyplývá z výše uvedeného, tak změnou navržené regulace tak Metropolitní plán není v souladu se zásadou kontinuity územního plánování.

Navržená změna regulace Metropolitním plánem ve vztahu k Pozemkům také neodpovídá rovnému přístupu k regulaci materiálně totožných pozemků v zastavěném území. Zatímco

pozemek parc. č. 415/12 k. ú. Vysočany byl návrhem Metropolitního plánu zařazen ve stabilizované ploše do výškové regulace 8 RNP, tak Pozemky Vlastníka, zejména tedy pozemek parc. č. 424 k. ú. Vysočany, byl zařazen do výškové regulace 8 RNP. K tomuto rozdílnému přístupu, resp. regulaci došlo za situace, kdy oba zmíněné pozemky:

- jsou pozemky sousedící,
- oba se dle Územního plánu nacházejí ve stabilizované ploše,
- oba dva pozemky jsou zastavěné a
- na obou dvou pozemcích je zástavba tvořena budovami o 2 NP.

Vlastníkovi tak není jasné, z jakého důvodu byla pro jeho Pozemky, zejména pozemek parc. č. 424 k. ú. Vysočany zvolena odlišná výšková regulace, kdy současné vlastnosti uvedených pozemků jsou z hlediska územního plánování zcela totožné.

Výsledkem nového návrhu Metropolitního plánu je tak vnitřní nekonzistence regulace, podlažnost 2–4 RNP neumožňuje naplnit deklarovaný cíl dotváření a posilování blokové struktury, neboť vůči okolní zástavbě vytváří skokový rozdíl až několikanásobné výšky, nerespektuje shodné vlastnosti pozemků v území a vytváří neodůvodnitelné rozdíly.

Vlastníkem navrhované nastavení 8 RNP na Pozemcích by zajistilo přiměřený výškový přechod vůči uličním frontám Freyova a Ocelářská, kde převládá podlažnost 8 NP a více. Dále by odstranilo rozpor v kontinuitě územního plánování a zajistilo rovný přístup k regulovaným pozemkům (nediskriminace). Takto vymezená podlažnost dále odpovídá charakteru blokové struktury lokality Vysočany a umožňuje harmonické začlenění nové zástavby do stávající urbanistické kompozice. Zároveň jde, i ve světle PSP, o řešení přiměřené až konzervativní – podlažnost 8 RNP představuje výšku pod dolní hranicí převládajícího pásma výškových hladin v území.

Vlastník v uvedeném nesouladu spatřuje nepřiměřený zásah do svého vlastnického práva, změna odporuje zásadě legitimního očekávání i předvídatelnosti, neboť při zachování návrhu podlažnosti 8 RNP na sever od Pozemků, převzaté z koncepce Metropolitního plánu 2022, byla na samotných Pozemcích bez racionálního, individualizovaného odůvodnění snížena na 2 až 4 RNP. Takový rozdílný přístup postrádá objektivní důvod, zakládá nerovné zacházení a neodpovídá požadavku subsidiarity a minimalizace zásahu.

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“ K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. 2 Ao 4/2008, ve kterém klade důraz na nalezení „spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“

V rámci procesu územního plánování platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011 257:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetnější k právům jednotlivce.“

Tuto zásadu Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům nerespektuje. Navrhuje totiž maximální podlažnost pouze 2–4 RNP, ačkoli v téže lokalitě jsou v bezprostředním okolí vymezeny plochy s 8 RNP a 12 RNP a jižně od Pozemků i hladina věží až do 27 RNP. Zároveň severně od Pozemků zůstává zachována podlažnost 8 RNP převzatá z koncepce Metropolitního plánu 2022. Vytváří se tak zjevný rozpor mezi navrženou regulací a reálně nastaveným měřítkem zástavby v okolí, aniž by pořizovatel přesvědčivě odůvodnil, proč je právě hodnota 2–4 RNP nezbytná k dosažení deklarovaných cílů a proč nelze zvolit mírnější, méně omezující variantu vycházející z kontinuity s okolní strukturou.

Za daného skutkového stavu měl pořizovatel vyhodnotit oprávněná očekávání Vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj regulace v rámci téže lokality a srozumitelně vysvětlit, proč má být podlažnost na Pozemcích nastavena na úrovni, která neumožňuje přiměřené výškové navázání na bezprostřední okolí, včetně sousedních ploch s 8 RNP. Absentuje-li takové odůvodnění, je zásah do potenciálu využití Pozemků nepřiměřený a nepředvídatelný. Současně není zřejmé, že by sledovaného cíle nešlo dosáhnout méně invazivně, např. postupným výškovým gradientem či zachováním 8 RNP na Pozemcích jakožto konzervativní, avšak koherentní varianty. Je nutné také zdůraznit, že Pořizovatelem není nijak odůvodněn rozdílný přístup k regulaci Pozemků ve srovnání s přístupem k parcelám na sever od Pozemků, a to i když jsou jejich výchozí situace ve značném rozsahu jejich rozlohy zcela totožné. Bez odůvodnění je takto navržená regulace nepřezkoumatelná a ve vztahu k Vlastníkovi i nepřiměřená, neboť mu více zasahuje do jeho vlastnického práva ve srovnání s vlastníky bezprostředně sousedících pozemků.

Výsledkem je změna, která neobstojí v testu proporcionality. Metropolitní plán v této části neprokazuje nezbytnost zvoleného omezení ani volbu nejšetrnější varianty a tím porušuje požadavek kontinuity, stability a předvídatelnosti územního plánování ve vztahu k Pozemkům; současně nerespektuje legitimní očekávání Vlastníka založené na dříve prezentované koncepci MPP 2022 a na zachované 8 RNP v bezprostředním sousedství.

Jelikož řádné odůvodnění změny regulace chybí a navržená výšková regulace se jeví jako diskriminační, vykazuje Metropolitní plán v této části vadu způsobující jeho nepřezkoumatelnosti a tím nezákonnost.

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Předmětné pozemky byly v návrhu Metropolitního plánu zařazeny do výškové hladiny RNP 2, 4, 4 vzhledem k potřebě ochrany hodnot

v podobě Lidového domu a přírodního kontextu Rokytky, kdy zde není žádoucí, aby přímo k Rokytce byla umísťována intenzivní zástavba. Veřejný zájem na zařazení do stabilizované plochy a nižší hladiny RNP potvrzují také požadavky MČ P9 v rámci uplatněných připomínek k MPP.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby

bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: [vysocany.praha.eu](http://vysocany.praha.eu)

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního

plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025381**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 693

Podatel | **INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHJK7

Identifikátor podání Portálu Pražana | 43dkr2dz

Lokalita | 025, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3) Souhrnné odůvodnění navrhovaných změn v lokalitě 025 / Vysočany

---

### Vyjádření

Vlastník ze všech uvedených důvodů žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby návrh ve vztahu k pozemkům parc. č. 423, 424, 425/2, 425/4, 425/5, 426 a 427 v k. ú. Vysočany upravil tak, že tyto Pozemky budou znovu zařazeny mezi rozvojové plochy – zastavitelnou transformační plochu se způsobem využití „obytná“, a to v rozsahu dříve navržené transformační plochy č. 411/025/2310 dle verze Metropolitního plánu k veřejnému projednání ze dne 26. 4. 2022.

### Odůvodnění

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („Metropolitní plán“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem pozemků parc. č. 423, 424, 425/2, 425/4, 425/5, 426, a 427, zapsaných na LV č. 549 pro katastrální území Vysočany, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („Pozemky“).

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, námítky k Metropolitnímu plánu.

---



## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Předmětné pozemky byly v právní kontinuitě ÚP SÚ HMP částečně zařazeny do zastavitelné stabilizované plochy a částečně do městské parkové plochy zahradní s přihlédnutím k potřebě ochrany hodnot v podobě Lidového domu a přírodního kontextu Rokytky, kdy zde není žádoucí, aby přímo k Rokytce byla umísťována intenzivní zástavba. Veřejný zájem na zařazení do stabilizované plochy a nižší hladiny RNP potvrzují také požadavky MČ P9 v rámci uplatněných připomínek k MPP.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence

řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: [vysocany.praha.eu](https://vysocany.praha.eu)

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových

prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026926**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 693

Podatel | **INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW31J

Identifikátor podání Portálu Pražana | bkgyt9zd

Lokalita | 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Vyjmutí pozemků z ploch občanské vybavenosti

---

### Vyjádření

V rámci 042 / Vršovice požadujeme vyjmutí Pozemků, tj. pozemků parc. č. 526/2 a 526/4, jehož součástí je stavba s č. p. 1501, vše zapsané na LV č. 6871 pro katastrální území Vršovice, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, z plochy občanské vybavenosti, které jsou tyto Pozemky podle současného návrhu Metropolitního plánu součástí.

Požadujeme ponechání plochy těchto Pozemků coby plochy podléhající obecným regulativům lokality 042 / Vršovice Metropolitním plánem vymezené jako **Z (02) /0 [S]**, tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha s blokovou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha.

Pozemky již v současné době občanské vybavenosti řadu let neslouží. Pozemky jsou od ploch sousedících pozemků občanské vybavenosti odděleny plotem, jsou ve vlastnictví soukromé osoby, nikoli hl. m. Prahy a není k Pozemkům uplatněno předkupní právo. Pozemky tak spolu se sousedními pozemky občanské vybavenosti tvoří jeden propojený celek.

### Odůvodnění

#### A. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 042 / Vršovice. Tato plocha je Metropolitním plánem definována označením **Z (02) /0 [S]**, tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha s blokovou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha. Pozemky Vlastníka jsou v této ploše navíc zařazeny do plochy stávající veřejné vybavenosti, konkrétně do plochy občanské vybavenosti, pro kterou

jsou stanoveny speciální regulativy oproti obecným regulativům lokality 042 / Vršovice.

#### Metropolitní plán s vyznačením Pozemků

V rámci lokality 042 / Vršovice jsou Pozemky zařazeny do plochy občanské vybavenosti, která limituje využití Pozemků podle čl. 145 a násl. textové části Metropolitního plánu. Podle čl. 145 odst. 2 textové části Metropolitního plánu je v lokalitách veřejné vybavenosti přípustné umisťovat zejména budovy a jiné stavby veřejné vybavenosti stanoveného druhu včetně související technické a dopravní infrastruktury. Další budovy a jiné stavby lze umístit za podmínky, že neomezují využití lokality pro veřejnou vybavenost stanoveného druhu. V lokalitách občanské vybavenosti je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby občanské vybavenosti. Podle čl. 149 odst. 3 textové části Metropolitního plánu je stávající občanská vybavenost značena bodem, případně plochou. Bod představuje umístění a plocha rozlohu stávající občanské vybavenosti, kterou je nutné zachovat. Její přesné umístění je možné měnit, pokud se plocha výrazně neodchýlí od vyznačeného bodu a její stávající rozloha zůstane zachována. Stejně tak je možné měnit konkrétní účel občanské vybavenosti v závislosti na aktuální potřebě a zároveň ve vymezené ploše umisťovat související stavby, veřejná prostranství a stavby dopravní a technické infrastruktury.

Vlastník se zařazením svých Pozemků do plochy občanské vybavenosti nesouhlasí z níže uvedených důvodů.

#### A. Kontext relevantního území

**Pozemky jsou od ploch sousedících pozemků občanské vybavenosti odděleny plotem, jsou ve vlastnictví soukromé osoby, nikoli hl. m. Prahy a není k Pozemkům uplatněno předkupní právo. Pozemky tak spolu se sousedními pozemky občanské vybavenosti netvoří jeden propojený celek. Navíc je nutné uvést, že Pozemky v současné době k žádné občanské vybavenosti neslouží.** Pozemek parc. č. 526/2 tvoří zelenou plochu kolem pozemku parc. č. 526/4 na kterém je vybudována stavba s č. p. 1501. Stavba č. p. 1501 je tvořena z dřevěných panelů, které byly vyráběny v minulém století a byly používány pro provizorní stavby z důvodu časové náročnosti výstavby staveb zděných, betonových. Někdy tyto konstrukce bývají označovány také jako „tesco domky“. **Stavba na Pozemcích je v havarijním stavu, je dlouhodobě nevyužívána a neslouží žádnému účelu.** Vlastník Pozemky nabyl v roce 2017 již v popisovaném stavu, kdy **Pozemky nesloužili již řadu let svému předchozímu účelu a byly ponechány ladem k chátrání.** Občanská vybavenost se tak na Pozemcích již řadu let

nenachází. Vlastník Pozemky nabýval s úmyslem jejich revitalizace a zastavění novou stavbou, která by svým architektonickým pojetím navazovala na charakter zástavby v ulici Madridská a Norská a na protější stavbu v rámci bloku, tj. na budovy ZŠ K. Čapka. Poloha Pozemků je k tomuto záměru vhodná, neboť se jedná o Pozemky, které jsou dopravně napojeny a zároveň zasíťovány potřebnou technickou infrastrukturou. Vlastník tak neměl v úmyslu na Pozemcích realizovat stavbu občanské vybavenosti, jak předpokládá návrh Metropolitního plánu. V současné době se mu stavební záměr z důvodu blokace povolovacího řízení ze strany sousedních vlastníků bytů nedaří zdárně ukončit.

Z charakteru přilehlé zástavby, stejně jako z územního vývoje lokality, jednoznačně vyplývá, že Pozemky nepředstavují funkční, prostorovou ani vlastnickou součást stávající občanské vybavenosti. Jejich zahrnutí do ploch „stávající občanské vybavenosti“ tak neodpovídá skutečnosti a není logické, neboť Pozemky již řadu let žádné občanské, ani jiné veřejné vybavenosti neslouží.

**Stávající stavba č. p. 1501, která je v Metropolitním plánu zřejmě zohledňována jako nositel funkce občanské vybavenosti, tuto funkci fakticky nevykonává a ani vykonávat nemůže.** Jedná se o objekt provizorní konstrukce, jehož životnost a **stavebně-technické parametry již neumožňují jakékoliv reálné veřejné využití**; objekt není dlouhodobě udržován, **nesplňuje požadavky na stavební bezpečnost, standardy požární ochrany ani energetické či hygienické parametry** předpokládané pro objekty veřejné vybavenosti. Zachování této stavby, resp. její považování za stávající občanskou vybavenost, proto neodpovídá faktickému stavu.

**Úvaha o tom, že by tato stavba či Pozemky mohly sloužit budoucí občanské vybavenosti, je rovněž nepřiléhavá.** Pozemky nemají velikost ani prostorové uspořádání odpovídající reálným kapacitním požadavkům veřejné vybavenosti v rámci stabilizované městské struktury a nejsou v tomto ohledu ani přímo napojeny na hlavní komunikaci v území, ulici Kodaňskou, jako sousedící pozemky zařazené do ploch občanské vybavenosti. Pozemky naopak svým charakterem odpovídají menší zastavitelné parcele určené pro objekt rezidenčního typu. Tento závěr podporuje i urbanistický charakter území, **bloková struktura v ulicích Madridská, Norská a Petrohradská vytváří jasnou urbanistickou linii, která předpokládá doplnění rezidenční struktury spíše než rozvoj občanské vybavenosti, která je v dané části lokality již dostatečně zastoupena; navíc stavby skutečně sloužící občanské vybavenosti mají potenciál rozvoje prostřednictvím nástaveb.**

**Zařazení Pozemků do plochy občanské vybavenosti tak nejen že neodpovídá stávajícímu stavu, ale zároveň vytváří nepřiměřené**

**a neodůvodněné omezení Vlastníka ve výkonu jeho vlastnického práva.**

**B. Nenaplnění podmínek pro vymezení plochy dle Metropolitního plánu**

Z textové části Metropolitního plánu, konkrétně z čl. 147 ve spojení s čl. 149 plyne, že ve stabilizovaných lokalitách, se plocha občanské vybavenosti stanovuje plochou nikoliv bodem a zejména, že ve stabilizovaných lokalitách mají být do ploch občanské vybavenosti zahrnuty pouze ty pozemky, které již občanské vybavenosti slouží. Nemá tedy docházet k zahrnování nových pozemků do těchto ploch; viz čl. 149 odst. 1 Metropolitního plánu:

*„Metropolitní plán stanovuje hlavní síť stávající veřejné vybavenosti, která je určena k zachování. Pro účely ochrany se na celém území vymezuje síť občanské a rekreační vybavenosti, stávající objekty komerční vybavenosti vymezuje Metropolitní plán pouze v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura.“*

**Pozemky však pod toto vymezení veřejné, resp. občanské vybavenosti nemohou být podřazeny, a to z důvodu, že se na nich již téměř patnáct let žádná občanská vybavenost nevyskytuje.** Dlouhodobý stav na Pozemcích již popsal výše.

Výše uvedený záměr pořizovatele vymezit Metropolitním plánem ve stabilizovaných plochách jen existující síť veřejné, resp. občanské vybavenosti, tedy zahrnout pod tuto regulaci jen pozemky, které danému účelovému využití aktuálně skutečně slouží, je zcela logický, neboť **ve stabilizovaných plochách se nepředpokládá vyšší míra výstavby nových budov, takže současná veřejná vybavenost je dostačující a v případě potřeby může být i na předmětných pozemcích rozšířena např. nástavbou již existujících staveb. Jen v této lokalitě 042 / Vršovice a bezprostředně sousedících plochách je vymezeno několik desítek ploch občanské vybavenosti, které mohou být v případě potřeby rozšířeny.**

V této souvislosti by chtěl Vlastník dále dodat, že plochy občanské vybavenosti by měly být zejména vymezovány na pozemcích ve vlastnictví státu a samospráv, a to z důvodu, že zřizovateli občanské vybavenosti jsou v drtivé většině případů právě oni. **Za situace, kdy by mělo v Praze dojít ke zřízení nových budov občanské vybavenosti na pozemcích soukromých osob proti jejich vůli, tak si to vyžádá značné finanční prostředky na vykoupení/vyvlastnění předmětných pozemků, které ve výsledku mohly být daleko efektivněji použity na rozšíření staveb ve vlastnictví veřejné správy, které občanské vybavenosti skutečně slouží.** Z tohoto důvodu v současné době v Praze také neprobíhá

výkup pozemků samosprávou pro tyto účely, ale dochází k využívání současných pozemků ve vlastnictví hlavního města.

### **C. Přípustnost změn v stabilizované území v kontextu lokality 042 / Vršovice**

Další podstatnou skutečností je, že samotný Metropolitní plán, ve své textové části, pracuje se zásadou minimalizace zásahů do stabilizovaných ploch a s požadavkem na respektování stávající funkční struktury území. Z čl. 70 odst. 1 textové části Metropolitního plánu se podává, že v **zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území.** Tento **požadavek představuje základní interpretační vodítko pro veškeré rozhodování o funkčním a prostorovém uspořádání stabilizovaných lokalit.** V případě lokality 042 / Vršovice je stávající charakter území zcela jednoznačný, jedná se o stabilizovanou městskou blokovou strukturu s převážně rezidenčním využitím, jehož dominantní podobu utvářejí vícepodlažní obytné domy. Občanská vybavenost je zde přítomna toliko v jasně vymezených a prostorově soustředěných celcích v přímé návaznosti na širší veřejná prostranství. **Pozemky Vlastníka se však nacházejí v izolované poloze, která není svou povahou způsobilá vytvářet nové jádro občanské vybavenosti ani navazovat na strukturu již existující; aby bylo pro Vlastníka smysluplné využít Pozemky pro stavbu občanské vybavenosti, tak by se muselo jednat o stavbu např. soukromé kliniky, či jiné exkluzivní služby pro úzkou skupinu osob, neboť jiná zařízení by byla bez finanční návratnosti a jejich provoz by byl taktéž finančně zatěžující.** Jak vyplývá z čl. 70 Metropolitního plánu, právě tyto okolnosti je **pořizovatel povinen zohlednit a nemá proto rigidně trvat na zachování neexistující občanské vybavenosti.**

Je přitom nesporné, že Pozemky byly v minulosti podle územního plánu hl. m. Prahy formálně zařazeny do ploch veřejné vybavenosti. **Takové formální zařazení však nemůže být samo o sobě důvodem k tomu, aby pořizovatel Metropolitního plánu tuto kategorizaci mechanicky přejímal,** aniž by zhodnotil reálný stav území a jeho aktuální funkční využití.

**Metropolitní plán jako moderní nástroj územního plánování má řešit především skutečné potřeby území a pracovat s faktickými parametry prostoru, nikoliv pouze reprodukovat historické funkční zařazení, které již dávno pozbylo svého urbanistického opodstatnění.**

Právě stabilizované plochy jsou tím prostorem, kde má být **ochrana stávající struktury** a její funkční integrity prioritou. **Zařazení Pozemků do plochy občanské vybavenosti však tuto zásadu přímo popírá: nejedná se o ochranu existující sítě veřejné**



**vybavenosti, nýbrž o umělé a neodůvodněné zachování funkce, která na území objektivně neexistuje** a nemůže být ani při vynaložení přiměřených prostředků obnovena.

**Faktický stav, urbanistický kontext i samotné zásady Metropolitního plánu tedy jednoznačně svědčí tomu, aby se pořizovatel nebál aktualizovat funkční zařazení Pozemků a podřadil je pod obecné regulativy lokality 042 / Vršovice jako zastavitelnou obytnou plochu, která odpovídá jejich skutečnému charakteru i potenciálu využití.**

#### **D. Proporcionalita zásahu do vlastnického práva**

Je rovněž zřejmé, že pořizovatel Metropolitního plánu při vymezení plochy občanské vybavenosti na Pozemcích nerespektoval zásadu proporcionality, sleduje-li se vztah mezi veřejným zájmem na zachování občanské vybavenosti a zásahem do vlastnického práva. **Zásah do práv vlastníků musí být přiměřený sledovanému cíli a nesmí překročit míru nezbytnou k jeho dosažení.** V daném případě neexistuje žádný identifikovatelný veřejný zájem, který by vyžadoval začlenění Pozemků do ploch občanské vybavenosti; současně toto vymezení zásadním způsobem omezuje možnosti využití Pozemků oproti ostatním pozemkům v lokalitě. Jedná se tedy o regulaci, která je nejen neodůvodněná, ale i nepřiměřená.

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto **zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení,** tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, **bylo v souladu s principem proporcionality.**

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, **nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod** garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, **nesmí překročit spravedlivou míru,** tj. musí se jednat o zásah, který je **v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv.** V případě územního plánování pak **zejména do vlastnického práva.**

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve výrazném omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak **nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou**

**minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.**

Z důvodu, že Pozemky již řadu let občanské vybavenosti neslouží, jejich vymezení tak neodpovídá smyslu čl. 149 odst. 3 Metropolitního plánu, nejsou funkčně ani vlastnický spjatý se sousedícími pozemky občanské vybavenosti a není k nim zřízeno předkupní právo, tak je Vlastník toho názoru, že zařazení Pozemků do ploch občanské vybavenosti je nepřiměřeným zásahem do jeho vlastnického práva.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

*„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že **veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).**“*

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém klade důraz na nalezení „spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. **Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.**“

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. **1 Ao 4/2011**, který k problematice narušení vlastnického práva **sice při změně funkčního užití, ale tyto závěry lze nepochybně vztáhnout i na situaci, kdy naopak pořizovatel rigidně trvá na zachování funkčního využití, které je v přímém rozporu se skutečným stavem území**, pozemku uvádí mj. následující:

*„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní*

*tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (ius possidendi), ale i právo s věcí nakládat (ius disponendi) a požívat její plody a užítky (ius utendi et fruendi).“*

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který „se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 Berger a Huttaler proti Rakousku (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. control of use of the property), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“

**Zásady pro tvorbu územních plánů**, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, **nejsou v návrhu Metropolitního respektovány**.

I.

## Závěr

Navrhujeme, aby z grafické části Metropolitního plánu byla v rámci lokality 042 / Vršovice vyjmuta plocha zahrnující pozemky parc. č. 526/2 a 526/4 včetně stavby č. p. 1501, zapsané na LV č. 6871 pro k. ú. Vršovice, neboť tyto Pozemky jsou podle aktuálního návrhu nesprávně zařazeny do ploch komerční vybavenosti; současně požadujeme zachování jejich dosavadního funkčního určení jako ploch podléhajících obecným regulativům lokality 042 / Vršovice, vymezených jako Z (02) /0 [S], tj. stabilizované zastavitelné stavební plochy s blokovou strukturou určené pro využití jako zastavitelná obytná plocha.

## Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu

v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3027436**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 693

Podatel | **INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ13T

Identifikátor podání Portálu Pražana | dvisrjpy

Lokalita | 339

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

**Námítka k pozemkům:** Vlastník pozemků parc. č. 2444, 2445/3 a 2445/4 v k. ú. Smíchov („**Pozemky**“), **podatel**, navrhuje změnit Metropolitní plán tak, že v lokalitě 339 / Malvazinky bude na Pozemcích vymezen stavební blok bez vyznačené zahrady, ve smyslu čl. 93 textové části Metropolitního plánu, určený pro obytnou zástavbu v návaznosti na funkci OB dle současného Územního plánu. Vlastník dále navrhuje, že se pro Pozemky stanoví maximální podlažnost na hodnotu 6 RNP. Stanovením hodnoty RNP 6 vzhledem k morfologii terénu Pozemků nedojde k převýšení současných budov v lokalitě, či vytvoření nepřijatelně vysoké zástavby.

Na Pozemcích je plánován záměr s vydaným kladným závazným stanoviskem orgánu územního plánování, viz příloha.

### Odůvodnění

Regulace současným územním plánem. Současný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, schválený usnesením ZHMP č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („Územní plán“), zařazuje Pozemky do stabilizované plochy OB – čistě obytné. Funkce OB dle Územního plánu vymezuje jako hlavní využití plochy pro bydlení, s přípustným umístěním mj. mateřských škol, ambulantních zdravotnických zařízení, zařízení sociálních služeb, drobné zeleně, pěších a vozidlových komunikací a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu. Dále jsou podmíněně přípustná doprovodná občanská vybavenost a služby při zachování dominantního podílu bydlení.

Ve vztahu k Pozemkům je podstatné, že jako stabilizované území podléhají Pozemky zvláštním regulativům Územního plánu. Podle

přílohy č. 1 (Platné regulativy funkčních ploch) Územního plánu, oddílu 7a odst. (3) platí, že:

„Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy („ÚAP“).

Ve vztahu k výškové regulaci platí, že Územní plán pro Pozemky nestanoví samostatnou výškovou regulaci. Za takové situace se uplatní § 19 odst. 1 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 Sb. („PSP“). Ustanovení § 19 a jeho odst. 1 PSP stanoví, že:

„Stavby se umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 18. Pokud není výšková regulace stanovena územním nebo regulačním plánem, platí, že: a) ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo z převažujícího charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech.“

V případě Pozemků to znamená, že výšková hladina má být dle současné regulace odvozena od převažující výškové úrovně stávajících staveb v bezprostředním okolí Pozemků, tj. v ulicích U Mrázovky, Na Cihlářce a Na Václavce. V dotčeném okolí Pozemků převažují objekty zařazené dle ÚAP do III. až VII. výškové hladiny, tedy do výškového rozpětí od 12,00 do maximálních 26,00 m. Tomuto regulačnímu rámci odpovídá i stavební záměr vlastníka na Pozemcích, spočívající v realizaci souboru bytových domů „Viladomy Malvazinky“ („Záměr“). Záměr vychází z architektonické studie z června 2021 („Studie Záměru“) a navazující analýzy z dubna 2022 („Analýza Záměru“), které tvoří přílohu těchto námitek. Na svažitém území Pozemků je navržen soubor tří větších bytových domů na společné parkovací podnoži a jednoho menšího samostatného objektu určených pro nájemní bydlení vyššího standardu. V závislosti na poloze v terénu mají tři větší objekty 4 až 6 nadzemních podlaží, menší samostatná budova tvořící průčelí souboru v ulici Na Václavce je čtyřpodlažní. Urbanistické a hmotové řešení navazuje na charakter okolní vilové a bytové zástavby zahradního města, jednotlivé budovy jsou terasovitě osazeny do svahu, respektují odstupy od sousedních staveb a zachovávají průhledy a soukromí okolní zástavby. Součástí Záměru je rovněž vybudování nového veřejného pěšího propojení mezi ulicemi Na Václavce a U Nikolajky a řešení úvodní části plánovaného pěšího propojení směrem k ulici U Mrázovky, doplněné veřejnými prostranstvími včetně společného dvora a pobytových ploch. Z hlediska kapacitních parametrů je navrženo cca 50 bytových jednotek různých dispozic (1+kk až 4+kk), hromadná garáž s 48 parkovacími stáními (data z projednávané DÚR na SÚ) a doprovodné vybavení pro rezidenty (recepce, salonek, wellness). Hrubá podlažní plocha nadzemních částí souboru činí dle Studie Záměru cca 4866,8

m<sup>2</sup> (data z projednávané DÚR na SÚ) a míra využití území a míra zastavění (cca 1,39, resp. 32,4 %) se podle Analýzy Záměru pohybují na úrovni srovnatelné či nižší, než je průměr okolní zástavby.

V návaznosti na přípravu Záměru podal Vlastník dne 26. 06. 2024 žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Záměru na Pozemcích a souvisejících pozemcích, přičemž Záměr byl posléze posouzen orgánem územního plánování, který v souhlasném závazném stanovisku Odboru územního rozvoje MHMP č. j. MHMP 1717057/2024, sp. zn. S-MHMP 1172509/2024 ze dne 23. 08. 2024 konstatoval jeho soulad s platným Územním plánem a s cíli a úkoly územního plánování.

Z funkčního hlediska Záměr plně respektuje regulaci funkční plochy OB – čistě obytné dle Územního plánu. V ploše OB je hlavním využitím bydlení, s přípustným umísťováním zeleně, pěších komunikací a technické infrastruktury a s podmíněně přípustným umísťováním doprovodné občanské vybavenosti, parkovacích a odstavných ploch a garáží při zachování dominantního podílu bydlení. Ze Studie Záměru a Analýzy Záměru vyplývá, že Záměr je koncipován jako projekt nájemního bydlení vyššího standardu, tvořený výlučně bytovými jednotkami doplněnými o vnitřní zázemí pro rezidenty (recepce, salonek, wellness, společný dvůr a pobytové plochy včetně zeleně) a hromadnou garáž s odpovídajícím počtem parkovacích stání, přičemž doprovodné funkce jsou navrženy jako vybavenost podřízená a funkčně provázaná s bydlením, nikoli jako samostatná komerční zařízení. Nové pěší propojení a veřejně přístupné venkovní plochy spadají do kategorií přípustného využití (zeleň, pěší komunikace a prostory) a současně přispívají k požadavku na prostupnost území. Záměr je tedy funkčně jednoznačně souladu s platnou regulací plochy OB, zachovává její základní obytný charakter a dominantní podíl bydlení.

Dále pak Záměr plně respektuje i výškovou regulaci odvozenou od převažujícího charakteru okolní zástavby podle § 19 odst. 1 PSP. V daném území je dle současné regulace přípustná realizace staveb dosahujících výškové hladiny odpovídající převládajícím objektům v okolí. V případě Pozemků a Záměru je přitom určující skutečnost, že se nacházejí ve svažitém terénu. Záměr, ač v případě jednoho objektu pracuje s výškou 6 nadzemních podlaží, je hmotově a výškově navržen tak, že díky zapuštění do svahu a terasovému osazení jednotlivých objektů nepřevyšuje stávající zástavbu, nýbrž její výškovou hladinu „dorovnává“. Záměr tak respektuje stávající výškové poměry a urbanistickou strukturu území a nevytváří z hlediska platné regulace prvek, který by narušoval charakter stabilizovaného území nebo vybočoval z výškové hladiny vymezené v ÚAP. Tento závěr je názorně doložen v řezech a výškových schématech obsažených ve Studii Záměru a Analýze Záměru. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem. Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 339 / Malvazinky s kódem Z (06) O [S], tj. jako stabilizovanou zastavitelnou stavební lokalitu se strukturou zahradního města a obytným způsobem využití.



Veškerá plocha Pozemků je Metropolitním plánem zařazena do plochy Zahrada ve smyslu čl. 93 Metropolitního plánu. Toto ustanovení vymezuje stavební bloky, jejichž charakter je v podstatné míře utvářen převahou nezpevněných, zpravidla soukromých a často veřejně nepřístupných zahrad v rámci struktur zahradního města, případně jiných obdobných struktur.

Pro posouzení regulace na Pozemcích je klíčový čl. 93 odst. 5 Metropolitního plánu, podle něhož je ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí.

Pro Pozemky Metropolitní plán dále navrhuje výškovou regulaci s maximální podlažností 4 RNP. V bezprostředním okolí Pozemků jsou současně vymezeny plochy s hodnotami 3 RNP až 6 RNP. V tomto kontextu Vlastník považuje za nezbytné, aby Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům reflektoval jak platný Územní plán, tak připravovaný Záměr, který má získané souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování. Vlastník proto níže předkládá argumenty pro úpravu funkčního využití Pozemků tak, aby v části jejich výměry byl vymezen stavební blok umožňující realizaci Záměru, a současně pro navýšení maximální přípustné podlažnosti na hodnotu 6 RNP, a to ve vztahu k obecným požadavkům, které musí každý návrh územně plánovací dokumentace splňovat, tak i ve vztahu k charakteru a parametrům okolní zástavby.

Současně Vlastník bere na vědomí a s ohledem na probíhající řízení o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Záměru výslovně podporuje úpravu obsaženou v čl. 167 Metropolitního plánu, podle níž budou záměry, u nichž bude před nabytím účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení, posuzovány jako přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů dosavadního Územního plánu.

Vlastník dále dodává, že již k návrhu Metropolitního plánu uveřejněnému pro veřejné projednání dne 26. dubna 2022 uplatnil k těmto územím dvě námítky, a to proti tehdejšímu zařazení Pozemků do ploch stavebních bloků Soukromých zahrad, areálových zahrad a požadovala jejich zařazení mezi stavební bloky určené k obytné zástavbě v souladu s platným Územním plánem a připravovaným Záměrem. Druhá námitka směřovala proti navrženému rozmezí podlažnosti 4 RNP a požadovala jeho navýšení na 6 RNP z důvodu souladu s výškovou hladinou okolní zástavby a s charakterem území. Nynější námitka na tyto dříve uplatněné požadavky, které pořizovatel v dosavadním průběhu pořizování Metropolitního plánu do aktuálního návrhu nepromítl, obsahově navazuje a dále je konkretizuje v návaznosti na aktualizovaný návrh Metropolitního plánu.

1) K cíli dotvoření a posilování charakteru lokality

Jak již Vlastník uvedl výše, připravuje na Pozemcích Záměr, který svým funkčním využitím, měřítkem i hmotovým řešením odpovídá cílovému charakteru lokality 339 / Malvazinky jako obytné lokality se strukturou zahradního města. Krycí list lokality 339 / Malvazinky

výslovně uvádí, že cílem navržené regulace je „dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Malvazinky se strukturou zahradního města“. Záměr tento cíl naplňuje tím, že doplňuje stávající obytnou strukturu o kompaktní, architektonicky kultivovaný soubor bytových domů s vysokým podílem soukromé i poloveřejné zeleně, novými pěšími propojeními a pobytovými plochami, aniž by narušoval stávající vilový a bytový charakter území, naopak jej přiměřeným způsobem dotváří a završuje.

Tomuto deklarovanému cíli však neodpovídá zařazení veškeré plochy Pozemků do plochy Zahrada ve smyslu čl. 93 Metropolitního plánu ani stanovená podlažnost 4 RNP. Regulace plochy Zahrada staví na neurčitěm požadavku zachování „charakteru území určeného významným podílem zahrad“, aniž by tento „významný podíl“ byl jakkoli kvantifikován či převoditelný do závazných parametrů využití území. Zároveň Metropolitní plán výslovně uvádí, že konkrétní grafické vymezení ploch zahrad je pouze informativní. V důsledku této koncepce vzniká na Pozemcích prakticky nerealizovatelný regulační rámec, který znemožňuje předvídat, jaký rozsah a podobu zástavby je ještě možné považovat za slučitelné s požadavkem na „významný podíl zahrad“. Realizace Záměru je tak při zachování současného vymezení plochy Zahrada přinejmenším ohrožena, neboť stojí na nejasném výkladu, a to přesto, že Záměr zachovává a rozvíjí koncepci zahradního města ve formě rozsáhlých nezpevněných ploch, soukromých i poloveřejných zahrad a pobytových ploch se zelení.

Stejně tak stanovení výškové regulace na úrovni 4 RNP neodpovídá skutečnému urbanistickému měřítku lokality ani výškové hladině stávající okolní zástavby. Jak plyne z ÚAP a z Analýzy Záměru, v bezprostředním okolí Pozemků se nachází zástavba zařazená převážně do III. až VII. výškové hladiny, tj. do rozpětí cca 12,00 až 26,00 m, což odpovídá i dvojnásobné podlažnosti oproti hodnotám 3 RNP a 4 RNP, které Metropolitní plán stanoví pro Pozemky a jejich okolí. Vzhledem k svažitému terénu Pozemků přitom Záměr, ač u jednoho z objektů pracuje s 6 nadzemními podlažími, tuto výškovou hladinu nepřevyšuje, ale naopak ji „dorovnává“. Hmoty vyšších objektů jsou zapuštěny do snižujícího svahu a terasovitě odstupňovány tak, aby respektovaly výškové poměry okolní zástavby. Zachování podlažnosti do 4 RNP tak nevede k ochraně existujících urbanistických hodnot, nýbrž k podhodnocení reálně existujícího měřítka území a znemožňuje přiměřené dotvoření prostoru.

Současný návrh Metropolitního plánu je proto ve vztahu k Pozemkům vnitřně nekonzistentní a nereflexuje skutečné parametry území ani deklarovaný cíl „dotvořit a posilovat“ charakter lokality Malvazinky. Namísto kultivovaného dovyplnění stávající struktury vytváří uvnitř stabilizované obytné lokality „hluchý“ blok formálně označený jako zahrada, jehož regulace je neurčitá, neumožňující realizaci Záměru, a současně neodpovídá výškovému měřítku okolní zástavby. Takové řešení jde proti základní tezi pořizovatele Metropolitního plánu

o dostředném, kompaktním rozvoji města, zahušťování a hospodárném využití již zastavěného území. Naopak udržuje nevyužitý rozvojový potenciál uvnitř stávající obytné struktury a brání vzniku bydlení v lokalitě, která je z hlediska kvality prostředí pro bytovou funkci mimořádně vhodná. Oproti tomu úprava regulace požadovaná Vlastníkem, spočívající ve vymezení stavebního bloku pro obytné využití na části Pozemků a v navýšení podlažnosti na 6 RNP při zachování významného podílu zahrad v měřítku celého bloku, by deklarovaný cíl dotvoření a posílení charakteru lokality naplňovala, nikoli popírala.

Ve vztahu k funkčnímu zařazení Pozemků Vlastník dodává, že návrh Metropolitního plánu uveřejněný pro společné jednání dne 27. června 2018 Pozemky ještě zařazoval do plochy stavebního bloku, tj. počítal s jejich využitím pro obytnou zástavbu v návaznosti na okolní strukturu zahradního města. Teprve následné verze návrhu vedly k jejich překvalifikování na plochu Zahrada (resp. Soukromých zahrad, areálových zahrad dle Metropolitního plánu z roku 2022), aniž by tento odklon byl v odůvodnění Metropolitního plánu řádně a přesvědčivě vysvětlen, a to navzdory námitkám Vlastníka uplatněným k návrhu projednávanému dne 26. dubna 2022, v nichž Vlastník výslovně požadoval zachování funkčního zařazení Pozemků mezi stavební bloky.

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009,

sp. zn. 1 Ao 1/2009. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“ K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. 2 Ao 4/2008, ve kterém klade důraz na nalezení „spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 1 Ao 4/2011, který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (*ius possidendi*), ale i právo s věcí nakládat (*ius disponendi*) a požívat její plody a užitky (*ius utendi et fruendi*).“

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který „se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 Berger a Huttaler proti Rakousku (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv.

control of use of the property), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“ Zásady pro tvorbu územních plánů, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, nejsou v návrhu Metropolitního respektovány, jak dokazuje Vlastník níže

### 3) Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011257:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“

Tuto zásadu předvídatelnosti a kontinuity regulace Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům nerespektuje. Z pohledu funkčního využití představuje zařazení Pozemků do plochy Zahrada výrazný odklon od dosavadní regulace podle Územního plánu, která v ploše OB – čistě obytné obecně umožňovala realizaci obytné zástavby na Pozemcích při zachování dominantního podílu bydlení a přiměřeného množství zeleně. Zatímco dosavadní Územní plán, jakož i původní návrh Metropolitního plánu z roku 2018 počítaly s využitím Pozemků jako stavebního bloku v návaznosti na obytnou strukturu zahradního města, aktuální návrh je nově podřazuje neurčitému požadavku zachování „charakteru území určeného významným podílem zahrad“, aniž by bylo jakkoli kvantifikováno, jaký rozsah zástavby je ještě přípustný a jaká míra „zahrad“ má být zachována. Vlastník tak nemá objektivní možnost předvídat, jaký stavební rozvoj bude na Pozemcích v režimu Metropolitního plánu přípustný, ačkoli legitimně očekával, že regulace v nové územně plánovací dokumentaci bude navazovat na stávající stav, resp. na původní vymezení stavebního bloku, a umožní realizaci Záměru, jenž je s tímto stavem v souladu. Vlastník také ve stabilizovaných plochách očekával, že do jejich podoby dle Metropolitního plánu budou promítnuta již vydaná závazná stanoviska orgánu územního plánování.

Stejně tak ani výšková regulace stanovená Metropolitním plánem neobstojí v testu proporcionality ve smyslu citovaného rozsudku. Dle platného Územního plánu ve spojení s § 19 PSP vychází přípustná výšková hladina v daném území z převažující výškové úrovně okolní zástavby. Jak vyplývá z ÚAP a Analýzy Záměru, v bezprostředním okolí Pozemků převažují objekty zařazené do III. až VII. výškové hladiny, tj. v podlažním ekvivalentu výrazně nad rámec 3 RNP, resp. 4 RNP, které Metropolitní plán stanoví pro Pozemky a jejich

bezprostřední okolí. Za této situace mohl Vlastník legitimně očekávat, že jeho Záměr, navazující výškou (max. 6 nadzemních podlaží) na stávající měřítko okolní zástavby a respektující svažité terén Pozemků, bude i nadále považován za územně plánovací regulaci předvídanou a akceptovatelnou variantu využití území, a to zejména v situaci, kdy se jedná o stabilizované území. Namísto toho Metropolitní plán bez přesvědčivého odůvodnění plošně snižuje výškovou regulaci na hodnoty, které reálné výškové poměry území nereflektují, zcela tak rozporuje podstatu úpravy stabilizovaných ploch, ve kterých se má reflektovat zejména současný stav, a tímto zasahuje do rozvojového potenciálu Pozemků způsobem, jenž není zjevně nezbytný k ochraně žádné konkrétní hodnoty území. Za daného stavu měl pořizovatel, v intencích citované judikatury, vyhodnotit oprávněná očekávání Vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj regulace v rámci téže lokality a zdůvodnit, proč není možné zvolit mírnější, méně omezující variantu. Výsledkem je změna funkčního i výškového určení Pozemků, která neprokazuje nezbytnost zvoleného omezení, nerespektuje legitimní očekávání Vlastníka a porušuje požadavek stability a předvídatelnosti územního plánování.

#### 4) Přiměřenost regulace

Dle výše uvedené judikatury Nejvyššího správního soudu platí, že zásah do vlastnického práva je „přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce“.

Ve vztahu k Pozemkům je však patrné, že Metropolitní plán volí ve funkční i výškové regulaci variantu z pohledu Vlastníka nejvíce restriktivní, aniž by byly zvažovány mírnější alternativy, které by sledovaný cíl naplnily stejně účinně, avšak s menším dopadem do vlastnického práva.

Ve funkční rovině představuje přeřazení Pozemků z plochy OB – čistě obytné (resp. ze stavebního bloku dle návrhu Metropolitního plánu z roku 2018) do plochy Zahrada výrazné snížení jejich využitelnosti. Zatímco podle Územního plánu bylo možné na Pozemcích v zásadě realizovat obytnou zástavbu odpovídající charakteru okolí, současný návrh Metropolitního plánu zavádí neurčitý požadavek zachování „významného podílu zahrad“ bez kvantifikace či přímého převodu do konkrétních regulativů. Tím dochází k citelnému zásahu do rozvojového potenciálu Pozemků a ke snížení jejich hodnoty. Vlastník je fakticky zbaven možnosti Pozemky využít k realizaci Záměru, na jehož přípravu a prosazení již vynaložil podstatné časové i finanční prostředky (příprava a realizace Studie Záměru a Analýzy Záměru), přestože ten zjevně naplňuje cílový charakter lokality jako obytné oblasti se strukturou zahradního města. Přitom je zřejmé, že existuje méně invazivní varianta, spočívající v tom, že na části Pozemků bude vymezen stavební blok pro obytnou zástavbu při současném zachování významného podílu zahrad v měřítku celého bloku. Metropolitní plán však v odůvodnění

neprokazuje, proč bylo nutné zvolit právě řešení spočívající v plošné regulaci jako Zahrada na celých Pozemcích a proč takovou mírnější úpravu nelze akceptovat.

Obdobně v rovině výškové regulace je zásah do práv Vlastníka nepřiměřený. ÚAP a Analýza Záměru prokazují, že v bezprostředním okolí Pozemků se nachází zástavba odpovídající výrazně vyšší výškové hladině, než jaká plyne z limitu 3 RNP, resp. 4 RNP stanoveného Metropolitním plánem pro Pozemky a jejich okolí. Jinými slovy, reálně existující měřítko okolní zástavby odpovídá i dvojnásobku navržené podlažnosti, za této situace není přiměřené, aby právě na Pozemcích byla stanovena nižší výšková regulace, a to navzdory tomu, že Záměr díky svažitému terénu Pozemků okolní zástavbu nepřevyšuje, ale naopak ji výškově „dorovnává“ a kultivovaným způsobem dotváří. Nastavení podlažnosti na 4 RNP tak nechrání žádnou dosud existující nižší výškovou hladinu, nýbrž uměle podhodnocuje skutečný stav území a brání Vlastníkovi navázat Záměrem na stávající výškové měřítko lokality. Za těchto okolností nelze považovat takto stanovenou výškovou regulaci za zásah vedený „pouze v nezbytné míře“.

Za těchto okolností Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům neprokazuje, že zvolená regulace je nezbytná v intenzitě, v jaké omezuje vlastnické právo Vlastníka, ani že byla vybrána varianta nejméně invazivní a nejšetrnější k jeho právům. Funkční i výšková regulace Pozemků tak nesplňuje požadavek proporcionality ve smyslu citované judikatury.

5) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace a diskriminace

Jak již Vlastník uvedl výše v této námitce, podle platného Územního plánu jsou Pozemky zařazeny do plochy OB – čistě obytné a v tomto regulačním rámci je možné realizovat Záměr, který svým funkčním využitím i výškovým uspořádáním odpovídá charakteru lokality Malvazinky. Návrh Metropolitního plánu však nově zařazuje veškerou plochu Pozemků do plochy Zahrada a současně stanoví podlažnost pouze na 4 RNP. Ve srovnání s dosavadním funkčním a výškovým určením podle Územního plánu, jakož i ve srovnání s původním návrhem Metropolitního plánu z roku 2018, který počítal se stavebním blokem, jde o zásadní omezení využitelnosti Pozemků, jež vykazuje povahu hrubého nepoměru.

Přitom však dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. 4 As 141/2014–39 platí, že:

„... nelze absenci hrubého nepoměru mezi dosavadním a novým funkčním využitím dotčených pozemků, tedy i nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům, odůvodnit formálním geografickým označením dotčeného území jako „Zahrádkářské kolonie na Skalce“, popřípadě poukazem na skutečné většinové využívání dotčeného území, nýbrž rozhodným je obsah původního a nově přijatého územního plánu týkající se určení využití dotčených pozemků, jelikož pouze porovnáním a zhodnocením obsahu té jeho části, která se dotčeného území a dotčených

pozemků týká, lze dospět k relevantnímu závěru o tom, zda přijatá změna funkčního využití dotčených pozemků je či není v hrubém nepoměru oproti využití předchozímu a zda tato změna v konečném důsledku znamená nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům.“

V případě Pozemků však Metropolitní plán takové srovnání neprovádí. Odůvodnění ve vztahu k lokalitě 339 / Malvazinky se omezuje na obecný popis cílového charakteru obytné lokality se strukturou zahradního města a konstatování potřeby zachovat významný podíl zahrad, aniž by konkrétně vysvětlovalo, proč právě u Pozemků bylo nutné rezignovat na dosavadní a dříve předpokládané stavební využití, a proč nelze uplatnit mírnější řešení, které by na části Pozemků umožnilo vymezit stavební blok pro obytnou zástavbu při zachování odpovídajícího podílu zahrad. Totéž platí i pro výškovou regulaci. Jak bylo doloženo v části této námítky věnované výškovým hladinám, v bezprostředním okolí Pozemků se reálně vyskytují stavby výškově odpovídající i dvojnásobku hodnot 4 RNP, které Metropolitní plán pro Pozemky stanoví, přičemž Záměr díky svažitému terénu Pozemků tuto výškovou hladinu nepřevyšuje, ale přirozeně na ni navazuje. Metropolitní plán však nijak nevysvětluje, proč je třeba právě na Pozemcích výšku nových staveb omezit pod úroveň reálně existujícího měřítko okolní zástavby a proč nebylo možné připustit podlažnost 6 RNP, která by umožnila realizaci Záměru při zachování výškové soudržnosti území.

Z návrhu Metropolitního plánu není možné identifikovat žádný z důvodů či sledovaných cílů, kterých by měla takto zvolená regulace dosahovat, a z jakého důvodu či pro jaký legitimní zájem je nutné snižovat možnost zastavitelnosti oproti současnému stavu, když i závazné stanovisko orgánu územního plánování konstatovalo soulad záměru se stabilizovanou plochou a dle Metropolitního plánu se taktéž jedná o stabilizovanou plochu. Z podstaty věci zůstává úprava stabilizované plochy v nové územně plánovací dokumentaci de facto shodná s regulací předchozí územně plánovací dokumentace. Metropolitní plán je tak ve vztahu k Pozemkům nepřezkoumatelný.

Jelikož řádné a individualizované odůvodnění zásadní změny funkčního využití i výškového určení Pozemků chybí a zároveň je zřejmé, že na Pozemky je uplatněna přísnější regulace než za současné regulace, tak je regulace navrhovaná Metropolitním plánem nepřezkoumatelná. Metropolitní plán tak ve vztahu k Pozemkům vykazuje vadu spočívající v nedostatečném odůvodnění, jež vede k jeho nepřezkoumatelnosti a tím i nezákonnosti.

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnili tak, že na části Pozemků nebude vymezena plocha



Zahrady, ale bude vymezen čistá plocha stavebního bloku určeného pro obytnou zástavbu v návaznosti na funkci OB dle Územního plánu. A dále, že v ploše Pozemků bude maximální podlažnost budov stanovena na hodnotu 6 RNP. Takto upravená regulace umožní realizaci Záměru, který dotváří a posiluje cílový charakter lokality 339 / Malvazinky jako obytné lokality se strukturou zahradního města, při současném zachování významného podílu zahrad v měřítku celého stavebního bloku a respektování výškové hladiny okolní zástavby. Vlastníkem navržená úprava bude zároveň respektovat již vydané závazné stanovisko orgánu územního plánování.

Současně Vlastník žádá, aby byl v textové části Metropolitního plánu ponechán čl. 167 v nyní navrženém znění, aby mohl být Záměr při splnění podmínek tohoto ustanovení realizován v rozsahu přípustném podle dosavadního Územního plánu i v přechodném období mezi účinností Územního plánu a Metropolitního plánu, a to s ohledem na probíhající řízení o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Záměru a skutečnost, že Vlastník na přípravu a prosazení Záměru v souladu s platnou regulací Územního plánu již vynaložil podstatné časové i finanční prostředky.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto

považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtěových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Problematika definice zahrad byla komplexně prověřena již na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Článek s regulativy zahrad byl upraven, byla upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu byly přepracovány z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Byl upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, a to zejména z důvodu zmírnění zásahu do práv vlastníků nabytých v dobré víře, jejich legitimního očekávání a právní kontinuity. Odvozování podílu

zahrad bylo upřesněno a vztaženo na charakter stavebních bloků v nejbližším okolí. Při rozhodování bude proto přihlédnuto k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí, bude nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad. Při vysoké míře prostavění bloku by charakter zachován nebyl.

Z výše uvedených důvodů nebude požadavek na zachování původního znění čl. 93 odst. 5 se slovem „dominantním“ do návrhu MPP zapracován. Původní termín "dominantní" podíl zahrad byl nahrazen přesnějším vyjádřením "významný" podíl zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí. Toto zpřesnění umožňuje lépe zohlednit místní urbanistické souvislosti a variabilitu typů zástavby při posuzování zachování zahrad v daném území a dává větší prostor pro individuální posouzení konkrétního záměru z hlediska souladu s územním plánem.

Na základě požadavku a dohody s dotčeným orgánem (MK ČR) bude do kapitoly 9 textové části odůvodnění k čl. 93 doplněno vysvětlení z hlediska aplikační praxe při rozhodování v území. Původní znění v souladu s odůvodněním nikdy nemělo být vykládáno jako nadpoloviční podíl. Slovo „dominantní“ mělo za cíl popisovat charakter, zahrada se dominantní formou podílí na charakteru stavebního bloku. Znění dotčeného ustanovení čl. 93 bylo na základě výsledků veřejného projednání upraveno, protože různý výklad slova „dominantní“ by mohl vést k příliš přísnému rozpočítávání nebezpečných částí stavebních bloků na jednotlivé parcely ve stabilizovaném území, což by mohlo způsobit obtížnou dostavbu některých logických proluk, nároží apod. s negativním dopadem na městskou strukturu. Smyslem ustanovení je definovat charakter území, popsat závaznou podobu stabilizovaného území. Pro tento účel je s ohledem na budoucí výklad MPP vhodnější použití slova „významný“.

V měřítku územního plánu není možné číselně stanovit konkrétní podíl zahrad, který je v pražském prostředí napříč územím města velmi různorodý – a to i v rámci lokality. Ochrana nebezpečných částí stavebního bloku je ale zásadní jednak pro zachování typického obrazu pražské městské krajiny (méně intenzivně zastavěných svahů) a jednak pro posilování významu zelené infrastruktury. Vegetace spoluutváří charakter stabilizovaných území. Smyslem regulativu je definovat charakter území, popsat závaznou podobu stabilizovaného území, aniž by byla ohrožena dostavba některých logických proluk, nároží apod. s negativním dopadem na městskou strukturu. Nad rámec vymezení soukromých zahrad a zahradně upravených ploch v okolí volné zástavby v lokalitách s heterogenní strukturou jsou stejným nástrojem zobrazeny i areálové zahrady. Mezi ty patří i památkově chráněné zahrady případně nebezpečné části památkově chráněných areálů (někdy se používá pojem „historické zahrady“). Metropolitní plán jejich vymezením jednoznačně

zobrazuje povinnost zachovat nezpevněný charakter areálu nebo jeho části, aniž by zacházel do podrobnosti regulačního plánu. Konkrétní vymezení nezpevněných ploch historických zahrad určí podrobnější dokumentace, která bude samostatně posouzena orgány památkové péče. MPP podrobnější vymezení zahrad nenahrazuje, zavedení tohoto regulativu přesto představuje významné posílení ochrany stávajícího charakteru města.

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.103 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3027437**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 693

Podatel | **INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ13T

Identifikátor podání Portálu Pražana | dvisrjpy

Lokalita | 339

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 2 / Námítka

---

### Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 2444, 2445/3 a 2445/4 v k. ú. Smíchov („**Pozemky**“), („**Vlastník**“), navrhuje změnit Metropolitní plán tak, že se pro Pozemky stanoví maximální podlažnost na hodnotu 6 RNP. Stanovením hodnoty RNP 6 vzhledem k morfologii terénu Pozemků nedojde k převýšení současných budov v lokalitě, či vytvoření nepřijatelně vysoké zástavby.

Na Pozemních je plánován záměr s vydaným kladným závazným stanoviskem orgánu územního plánování, viz příloha.

Pozn. Z důvodu nepropustnosti portálu jsou přílohy s názvem "MALVAZINKY\_Studie small.pdf" a "MLVZ\_Analyza\_small.pdf" nahrané pouze u první připomínky v rámci tohoto podání.

### Odůvodnění

Regulace současným územním plánem. Současný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, schválený usnesením ZHMP č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („Územní plán“), zařazuje Pozemky do stabilizované plochy OB – čistě obytné. Funkce OB dle Územního plánu vymezuje jako hlavní využití plochy pro bydlení, s přípustným umístováním mj. mateřských škol, ambulantních zdravotnických zařízení, zařízení sociálních služeb, drobné zeleně, pěších a vozidlových komunikací a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu. Dále jsou podmíněně přípustná doprovodná občanská vybavenost a služby při zachování dominantního podílu bydlení.

Ve vztahu k Pozemkům je podstatné, že jako stabilizované území podléhají Pozemky zvláštním regulativům Územního plánu. Podle

přílohy č. 1 (Platné regulativy funkčních ploch) Územního plánu, oddílu 7a odst. (3) platí, že:

„Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy („ÚAP“).

Ve vztahu k výškové regulaci platí, že Územní plán pro Pozemky nestanoví samostatnou výškovou regulaci. Za takové situace se uplatní § 19 odst. 1 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 Sb. („PSP“). Ustanovení § 19 a jeho odst. 1 PSP stanoví, že:

„Stavby se umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 18. Pokud není výšková regulace stanovena územním nebo regulačním plánem, platí, že: a) ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo z převažujícího charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech.“

V případě Pozemků to znamená, že výšková hladina má být dle současné regulace odvozena od převažující výškové úrovně stávajících staveb v bezprostředním okolí Pozemků, tj. v ulicích U Mrázovky, Na Cihlářce a Na Václavce. V dotčeném okolí Pozemků převažují objekty zařazené dle ÚAP do III. až VII. výškové hladiny, tedy do výškového rozpětí od 12,00 do maximálních 26,00 m. Tomuto regulačnímu rámci odpovídá i stavební záměr vlastníka na Pozemcích, spočívající v realizaci souboru bytových domů „Viladomy Malvazinky“ („Záměr“). Záměr vychází z architektonické studie z června 2021 („Studie Záměru“) a navazující analýzy z dubna 2022 („Analýza Záměru“), které tvoří přílohu těchto námitek. Na svažitém území Pozemků je navržen soubor tří větších bytových domů na společné parkovací podnoži a jednoho menšího samostatného objektu určených pro nájemní bydlení vyššího standardu. V závislosti na poloze v terénu mají tři větší objekty 4 až 6 nadzemních podlaží, menší samostatná budova tvořící průčelí souboru v ulici Na Václavce je čtyřpodlažní. Urbanistické a hmotové řešení navazuje na charakter okolní vilové a bytové zástavby zahradního města, jednotlivé budovy jsou terasovitě osazeny do svahu, respektují odstupy od sousedních staveb a zachovávají průhledy a soukromí okolní zástavby. Součástí Záměru je rovněž vybudování nového veřejného pěšího propojení mezi ulicemi Na Václavce a U Nikolajky a řešení úvodní části plánovaného pěšího propojení směrem k ulici U Mrázovky, doplněné veřejnými prostranstvími včetně společného dvora a pobytových ploch. Z hlediska kapacitních parametrů je navrženo cca 50 bytových jednotek různých dispozic (1+kk až 4+kk), hromadná garáž s 48 parkovacími stáními (data z projednávané DÚR na SÚ) a doprovodné vybavení pro rezidenty (recepce, salonek, wellness). Hrubá podlažní plocha nadzemních částí souboru činí dle Studie Záměru cca 4866,8

m<sup>2</sup> (data z projednávané DÚR na SÚ) a míra využití území a míra zastavění (cca 1,39, resp. 32,4 %) se podle Analýzy Záměru pohybují na úrovni srovnatelné či nižší, než je průměr okolní zástavby.

V návaznosti na přípravu Záměru podal Vlastník dne 26. 06. 2024 žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Záměru na Pozemcích a souvisejících pozemcích, přičemž Záměr byl posléze posouzen orgánem územního plánování, který v souhlasném závazném stanovisku Odboru územního rozvoje MHMP č. j. MHMP 1717057/2024, sp. zn. S-MHMP 1172509/2024 ze dne 23. 08. 2024 konstatoval jeho soulad s platným Územním plánem a s cíli a úkoly územního plánování.

Z funkčního hlediska Záměr plně respektuje regulaci funkční plochy OB – čistě obytné dle Územního plánu. V ploše OB je hlavním využitím bydlení, s přípustným umísťováním zeleně, pěších komunikací a technické infrastruktury a s podmíněně přípustným umísťováním doprovodné občanské vybavenosti, parkovacích a odstavných ploch a garáží při zachování dominantního podílu bydlení. Ze Studie Záměru a Analýzy Záměru vyplývá, že Záměr je koncipován jako projekt nájemního bydlení vyššího standardu, tvořený výlučně bytovými jednotkami doplněnými o vnitřní zázemí pro rezidenty (recepce, salonek, wellness, společný dvůr a pobytové plochy včetně zeleně) a hromadnou garáž s odpovídajícím počtem parkovacích stání, přičemž doprovodné funkce jsou navrženy jako vybavenost podřízená a funkčně provázaná s bydlením, nikoli jako samostatná komerční zařízení. Nové pěší propojení a veřejně přístupné venkovní plochy spadají do kategorií přípustného využití (zeleň, pěší komunikace a prostory) a současně přispívají k požadavku na prostupnost území. Záměr je tedy funkčně jednoznačně souladu s platnou regulací plochy OB, zachovává její základní obytný charakter a dominantní podíl bydlení.

Dále pak Záměr plně respektuje i výškovou regulaci odvozenou od převažujícího charakteru okolní zástavby podle § 19 odst. 1 PSP. V daném území je dle současné regulace přípustná realizace staveb dosahujících výškové hladiny odpovídající převládajícím objektům v okolí. V případě Pozemků a Záměru je přitom určující skutečnost, že se nacházejí ve svažitém terénu. Záměr, ač v případě jednoho objektu pracuje s výškou 6 nadzemních podlaží, je hmotově a výškově navržen tak, že díky zapuštění do svahu a terasovému osazení jednotlivých objektů nepřevyšuje stávající zástavbu, nýbrž její výškovou hladinu „dorovnává“. Záměr tak respektuje stávající výškové poměry a urbanistickou strukturu území a nevytváří z hlediska platné regulace prvek, který by narušoval charakter stabilizovaného území nebo vybočoval z výškové hladiny vymezené v ÚAP. Tento závěr je názorně doložen v řezech a výškových schématech obsažených ve Studii Záměru a Analýze Záměru. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem. Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 339 / Malvazinky s kódem Z (06) O [S], tj. jako stabilizovanou zastavitelnou stavební lokalitu se strukturou zahradního města a obytným způsobem využití.



Veškerá plocha Pozemků je Metropolitním plánem zařazena do plochy Zahrada ve smyslu čl. 93 Metropolitního plánu. Toto ustanovení vymezuje stavební bloky, jejichž charakter je v podstatné míře utvářen převahou nezepevněných, zpravidla soukromých a často veřejně nepřístupných zahrad v rámci struktur zahradního města, případně jiných obdobných struktur.

Pro posouzení regulace na Pozemcích je klíčový čl. 93 odst. 5 Metropolitního plánu, podle něhož je ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí.

Pro Pozemky Metropolitní plán dále navrhuje výškovou regulaci s maximální podlažností 4 RNP. V bezprostředním okolí Pozemků jsou současně vymezeny plochy s hodnotami 3 RNP až 6 RNP. V tomto kontextu Vlastník považuje za nezbytné, aby Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům reflektoval jak platný Územní plán, tak připravovaný Záměr, který má získané souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování. Vlastník proto níže předkládá argumenty pro úpravu funkčního využití Pozemků tak, aby v části jejich výměry byl vymezen stavební blok umožňující realizaci Záměru, a současně pro navýšení maximální přípustné podlažnosti na hodnotu 6 RNP, a to ve vztahu k obecným požadavkům, které musí každý návrh územně plánovací dokumentace splňovat, tak i ve vztahu k charakteru a parametrům okolní zástavby.

Současně Vlastník bere na vědomí a s ohledem na probíhající řízení o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Záměru výslovně podporuje úpravu obsaženou v čl. 167 Metropolitního plánu, podle níž budou záměry, u nichž bude před nabytím účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení, posuzovány jako přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů dosavadního Územního plánu.

Vlastník dále dodává, že již k návrhu Metropolitního plánu uveřejněnému pro veřejné projednání dne 26. dubna 2022 uplatnil k těmto územím dvě námítky, a to proti tehdejšímu zařazení Pozemků do ploch stavebních bloků Soukromých zahrad, areálových zahrad a požadovala jejich zařazení mezi stavební bloky určené k obytné zástavbě v souladu s platným Územním plánem a připravovaným Záměrem. Druhá námitka směřovala proti navrženému rozmezí podlažnosti 4 RNP a požadovala jeho navýšení na 6 RNP z důvodu souladu s výškovou hladinou okolní zástavby a s charakterem území. Nynější námitka na tyto dříve uplatněné požadavky, které pořizovatel v dosavadním průběhu pořizování Metropolitního plánu do aktuálního návrhu nepromítl, obsahově navazuje a dále je konkretizuje v návaznosti na aktualizovaný návrh Metropolitního plánu.

1) K cíli dotvoření a posilování charakteru lokality

Jak již Vlastník uvedl výše, připravuje na Pozemcích Záměr, který svým funkčním využitím, měřítkem i hmotovým řešením odpovídá cílovému charakteru lokality 339 / Malvazinky jako obytné lokality se strukturou zahradního města. Krycí list lokality 339 / Malvazinky

výslovně uvádí, že cílem navržené regulace je „dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Malvazinky se strukturou zahradního města“. Záměr tento cíl naplňuje tím, že doplňuje stávající obytnou strukturu o kompaktní, architektonicky kultivovaný soubor bytových domů s vysokým podílem soukromé i poloveřejné zeleně, novými pěšími propojeními a pobytoвыми plochami, aniž by narušoval stávající vilový a bytový charakter území, naopak jej přiměřeným způsobem dotváří a završuje.

Tomuto deklarovanému cíli však neodpovídá zařazení veškeré plochy Pozemků do plochy Zahrada ve smyslu čl. 93 Metropolitního plánu ani stanovená podlažnost 4 RNP. Regulace plochy Zahrada staví na neurčitěm požadavku zachování „charakteru území určeného významným podílem zahrad“, aniž by tento „významný podíl“ byl jakkoli kvantifikován či převoditelný do závazných parametrů využití území. Zároveň Metropolitní plán výslovně uvádí, že konkrétní grafické vymezení ploch zahrad je pouze informativní. V důsledku této koncepce vzniká na Pozemcích prakticky nerealizovatelný regulační rámec, který znemožňuje předvídat, jaký rozsah a podobu zástavby je ještě možné považovat za slučitelné s požadavkem na „významný podíl zahrad“. Realizace Záměru je tak při zachování současného vymezení plochy Zahrada přinejmenším ohrožena, neboť stojí na nejasném výkladu, a to přesto, že Záměr zachovává a rozvíjí koncepci zahradního města ve formě rozsáhlých nepevněných ploch, soukromých i poloveřejných zahrad a pobytoových ploch se zelení.

Stejně tak stanovení výškové regulace na úrovni 4 RNP neodpovídá skutečnému urbanistickému měřítku lokality ani výškové hladině stávající okolní zástavby. Jak plyne z ÚAP a z Analýzy Záměru, v bezprostředním okolí Pozemků se nachází zástavba zařazená převážně do III. až VII. výškové hladiny, tj. do rozpětí cca 12,00 až 26,00 m, což odpovídá i dvojnásobné podlažnosti oproti hodnotám 3 RNP a 4 RNP, které Metropolitní plán stanoví pro Pozemky a jejich okolí. Vzhledem k svažitému terénu Pozemků přitom Záměr, ač u jednoho z objektů pracuje s 6 nadzemními podlažími, tuto výškovou hladinu nepřevyšuje, ale naopak ji „dorovnává“. Hmoty vyšších objektů jsou zapuštěny do snižujícího svahu a terasovitě odstupňovány tak, aby respektovaly výškové poměry okolní zástavby. Zachování podlažnosti do 4 RNP tak nevede k ochraně existujících urbanistických hodnot, nýbrž k podhodnocení reálně existujícího měřítka území a znemožňuje přiměřené dotvoření prostoru.

Současný návrh Metropolitního plánu je proto ve vztahu k Pozemkům vnitřně nekonzistentní a nereflexuje skutečné parametry území ani deklarovaný cíl „dotvořit a posilovat“ charakter lokality Malvazinky. Namísto kultivovaného dovyplnění stávající struktury vytváří uvnitř stabilizované obytné lokality „hluchý“ blok formálně označený jako zahrada, jehož regulace je neurčitá, neumožňující realizaci Záměru, a současně neodpovídá výškovému měřítku okolní zástavby. Takové řešení jde proti základní tezi pořizovatele Metropolitního plánu

o dostředném, kompaktním rozvoji města, zahušťování a hospodárném využití již zastavěného území. Naopak udržuje nevyužitý rozvojový potenciál uvnitř stávající obytné struktury a brání vzniku bydlení v lokalitě, která je z hlediska kvality prostředí pro bytovou funkci mimořádně vhodná. Oproti tomu úprava regulace požadovaná Vlastníkem, spočívající ve vymezení stavebního bloku pro obytné využití na části Pozemků a v navýšení podlažnosti na 6 RNP při zachování významného podílu zahrad v měřítku celého bloku, by deklarovaný cíl dotvoření a posílení charakteru lokality naplňovala, nikoli popírala.

Ve vztahu k funkčnímu zařazení Pozemků Vlastník dodává, že návrh Metropolitního plánu uveřejněný pro společné jednání dne 27. června 2018 Pozemky ještě zařazoval do plochy stavebního bloku, tj. počítal s jejich využitím pro obytnou zástavbu v návaznosti na okolní strukturu zahradního města. Teprve následné verze návrhu vedly k jejich překvalifikování na plochu Zahrada (resp. Soukromých zahrad, areálových zahrad dle Metropolitního plánu z roku 2022), aniž by tento odklon byl v odůvodnění Metropolitního plánu řádně a přesvědčivě vysvětlen, a to navzdory námítkám Vlastníka uplatněným k návrhu projednávanému dne 26. dubna 2022, v nichž Vlastník výslovně požadoval zachování funkčního zařazení Pozemků mezi stavební bloky.

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009,

sp. zn. 1 Ao 1/2009. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“ K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. 2 Ao 4/2008, ve kterém klade důraz na nalezení „spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 1 Ao 4/2011, který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (*ius possidendi*), ale i právo s věcí nakládat (*ius disponendi*) a požívat její plody a užitky (*ius utendi et fruendi*).“

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který „se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 Berger a Huttaler proti Rakousku (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv.

control of use of the property), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“ Zásady pro tvorbu územních plánů, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, nejsou v návrhu Metropolitního respektovány, jak dokazuje Vlastník níže

### 3) Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011257:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“

Tuto zásadu předvídatelnosti a kontinuity regulace Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům nerespektuje. Z pohledu funkčního využití představuje zařazení Pozemků do plochy Zahrada výrazný odklon od dosavadní regulace podle Územního plánu, která v ploše OB – čistě obytné obecně umožňovala realizaci obytné zástavby na Pozemcích při zachování dominantního podílu bydlení a přiměřeného množství zeleně. Zatímco dosavadní Územní plán, jakož i původní návrh Metropolitního plánu z roku 2018 počítaly s využitím Pozemků jako stavebního bloku v návaznosti na obytnou strukturu zahradního města, aktuální návrh je nově podřazuje neurčitému požadavku zachování „charakteru území určeného významným podílem zahrad“, aniž by bylo jakkoli kvantifikováno, jaký rozsah zástavby je ještě přípustný a jaká míra „zahrad“ má být zachována. Vlastník tak nemá objektivní možnost předvídat, jaký stavební rozvoj bude na Pozemcích v režimu Metropolitního plánu přípustný, ačkoli legitimně očekával, že regulace v nové územně plánovací dokumentaci bude navazovat na stávající stav, resp. na původní vymezení stavebního bloku, a umožní realizaci Záměru, jenž je s tímto stavem v souladu. Vlastník také ve stabilizovaných plochách očekával, že do jejich podoby dle Metropolitního plánu budou promítnuta již vydaná závazná stanoviska orgánu územního plánování.

Stejně tak ani výšková regulace stanovená Metropolitním plánem neobstojí v testu proporcionality ve smyslu citovaného rozsudku. Dle platného Územního plánu ve spojení s § 19 PSP vychází přípustná výšková hladina v daném území z převažující výškové úrovně okolní zástavby. Jak vyplývá z ÚAP a Analýzy Záměru, v bezprostředním okolí Pozemků převažují objekty zařazené do III. až VII. výškové hladiny, tj. v podlažním ekvivalentu výrazně nad rámec 3 RNP, resp. 4 RNP, které Metropolitní plán stanoví pro Pozemky a jejich

bezprostřední okolí. Za této situace mohl Vlastník legitimně očekávat, že jeho Záměr, navazující výškou (max. 6 nadzemních podlaží) na stávající měřítko okolní zástavby a respektující svažité terén Pozemků, bude i nadále považován za územně plánovací regulaci předvídanou a akceptovatelnou variantu využití území, a to zejména v situaci, kdy se jedná o stabilizované území. Namísto toho Metropolitní plán bez přesvědčivého odůvodnění plošně snižuje výškovou regulaci na hodnoty, které reálné výškové poměry území nereflektují, zcela tak rozporuje podstatu úpravy stabilizovaných ploch, ve kterých se má reflektovat zejména současný stav, a tímto zasahuje do rozvojového potenciálu Pozemků způsobem, jenž není zjevně nezbytný k ochraně žádné konkrétní hodnoty území. Za daného stavu měl pořizovatel, v intencích citované judikatury, vyhodnotit oprávněná očekávání Vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj regulace v rámci téže lokality a zdůvodnit, proč není možné zvolit mírnější, méně omezující variantu. Výsledkem je změna funkčního i výškového určení Pozemků, která neprokazuje nezbytnost zvoleného omezení, nerespektuje legitimní očekávání Vlastníka a porušuje požadavek stability a předvídatelnosti územního plánování.

#### 4) Přiměřenost regulace

Dle výše uvedené judikatury Nejvyššího správního soudu platí, že zásah do vlastnického práva je „přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce“.

Ve vztahu k Pozemkům je však patrné, že Metropolitní plán volí ve funkční i výškové regulaci variantu z pohledu Vlastníka nejvíce restriktivní, aniž by byly zvažovány mírnější alternativy, které by sledovaný cíl naplnily stejně účinně, avšak s menším dopadem do vlastnického práva.

Ve funkční rovině představuje přeřazení Pozemků z plochy OB – čistě obytné (resp. ze stavebního bloku dle návrhu Metropolitního plánu z roku 2018) do plochy Zahrada výrazné snížení jejich využitelnosti. Zatímco podle Územního plánu bylo možné na Pozemcích v zásadě realizovat obytnou zástavbu odpovídající charakteru okolí, současný návrh Metropolitního plánu zavádí neurčitý požadavek zachování „významného podílu zahrad“ bez kvantifikace či přímého převodu do konkrétních regulativů. Tím dochází k citelnému zásahu do rozvojového potenciálu Pozemků a ke snížení jejich hodnoty. Vlastník je fakticky zbaven možnosti Pozemky využít k realizaci Záměru, na jehož přípravu a prosazení již vynaložil podstatné časové i finanční prostředky (příprava a realizace Studie Záměru a Analýzy Záměru), přestože ten zjevně naplňuje cílový charakter lokality jako obytné oblasti se strukturou zahradního města. Přitom je zřejmé, že existuje méně invazivní varianta, spočívající v tom, že na části Pozemků bude vymezen stavební blok pro obytnou zástavbu při současném zachování významného podílu zahrad v měřítku celého bloku. Metropolitní plán však v odůvodnění

neprokazuje, proč bylo nutné zvolit právě řešení spočívající v plošné regulaci jako Zahrada na celých Pozemcích a proč takovou mírnější úpravu nelze akceptovat.

Obdobně v rovině výškové regulace je zásah do práv Vlastníka nepřiměřený. ÚAP a Analýza Záměru prokazují, že v bezprostředním okolí Pozemků se nachází zástavba odpovídající výrazně vyšší výškové hladině, než jaká plyne z limitu 3 RNP, resp. 4 RNP stanoveného Metropolitním plánem pro Pozemky a jejich okolí. Jinými slovy, reálně existující měřítko okolní zástavby odpovídá i dvojnásobku navržené podlažnosti, za této situace není přiměřené, aby právě na Pozemcích byla stanovena nižší výšková regulace, a to navzdory tomu, že Záměr díky svažitému terénu Pozemků okolní zástavbu nepřevyšuje, ale naopak ji výškově „dorovnává“ a kultivovaným způsobem dotváří. Nastavení podlažnosti na 4 RNP tak nechrání žádnou dosud existující nižší výškovou hladinu, nýbrž uměle podhodnocuje skutečný stav území a brání Vlastníkovi navázat Záměrem na stávající výškové měřítko lokality. Za těchto okolností nelze považovat takto stanovenou výškovou regulaci za zásah vedený „pouze v nezbytné míře“.

Za těchto okolností Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům neprokazuje, že zvolená regulace je nezbytná v intenzitě, v jaké omezuje vlastnické právo Vlastníka, ani že byla vybrána varianta nejméně invazivní a nejšetrnější k jeho právům. Funkční i výšková regulace Pozemků tak nesplňuje požadavek proporcionality ve smyslu citované judikatury.

#### 5) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace a diskriminace

Jak již Vlastník uvedl výše v této námitce, podle platného Územního plánu jsou Pozemky zařazeny do plochy OB – čistě obytné a v tomto regulačním rámci je možné realizovat Záměr, který svým funkčním využitím i výškovým uspořádáním odpovídá charakteru lokality Malvazinky. Návrh Metropolitního plánu však nově zařazuje veškerou plochu Pozemků do plochy Zahrada a současně stanoví podlažnost pouze na 4 RNP. Ve srovnání s dosavadním funkčním a výškovým určením podle Územního plánu, jakož i ve srovnání s původním návrhem Metropolitního plánu z roku 2018, který počítal se stavebním blokem, jde o zásadní omezení využitelnosti Pozemků, jež vykazuje povahu hrubého nepoměru.

Přitom však dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. 4 As 141/2014–39 platí, že:

„... nelze absenci hrubého nepoměru mezi dosavadním a novým funkčním využitím dotčených pozemků, tedy i nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům, odůvodnit formálním geografickým označením dotčeného území jako „Zahrádkářské kolonie na Skalce“, popřípadě poukazem na skutečné většinové využívání dotčeného území, nýbrž rozhodným je obsah původního a nově přijatého územního plánu týkající se určení využití dotčených pozemků, jelikož pouze porovnáním a zhodnocením obsahu té jeho části, která se dotčeného území a dotčených

pozemků týká, lze dospět k relevantnímu závěru o tom, zda přijatá změna funkčního využití dotčených pozemků je či není v hrubém nepoměru oproti využití předchozímu a zda tato změna v konečném důsledku znamená nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům.“

V případě Pozemků však Metropolitní plán takové srovnání neprovádí. Odůvodnění ve vztahu k lokalitě 339 / Malvazinky se omezuje na obecný popis cílového charakteru obytné lokality se strukturou zahradního města a konstatování potřeby zachovat významný podíl zahrad, aniž by konkrétně vysvětlovalo, proč právě u Pozemků bylo nutné rezignovat na dosavadní a dříve předpokládané stavební využití, a proč nelze uplatnit mírnější řešení, které by na části Pozemků umožnilo vymezit stavební blok pro obytnou zástavbu při zachování odpovídajícího podílu zahrad. Totéž platí i pro výškovou regulaci. Jak bylo doloženo v části této námítky věnované výškovým hladinám, v bezprostředním okolí Pozemků se reálně vyskytují stavby výškově odpovídající i dvojnásobku hodnot 4 RNP, které Metropolitní plán pro Pozemky stanoví, přičemž Záměr díky svažitému terénu Pozemků tuto výškovou hladinu nepřevyšuje, ale přirozeně na ni navazuje. Metropolitní plán však nijak nevysvětluje, proč je třeba právě na Pozemcích výšku nových staveb omezit pod úroveň reálně existujícího měřítko okolní zástavby a proč nebylo možné připustit podlažnost 6 RNP, která by umožnila realizaci Záměru při zachování výškové soudržnosti území.

Z návrhu Metropolitního plánu není možné identifikovat žádný z důvodů či sledovaných cílů, kterých by měla takto zvolená regulace dosahovat, a z jakého důvodu či pro jaký legitimní zájem je nutné snižovat možnost zastavitelnosti oproti současnému stavu, když i závazné stanovisko orgánu územního plánování konstatovalo soulad záměru se stabilizovanou plochou a dle Metropolitního plánu se taktéž jedná o stabilizovanou plochu. Z podstaty věci zůstává úprava stabilizované plochy v nové územně plánovací dokumentaci de facto shodná s regulací předchozí územně plánovací dokumentace. Metropolitní plán je tak ve vztahu k Pozemkům nepřezkoumatelný.

Jelikož řádné a individualizované odůvodnění zásadní změny funkčního využití i výškového určení Pozemků chybí a zároveň je zřejmé, že na Pozemky je uplatněna přísnější regulace než za současné regulace, tak je regulace navrhovaná Metropolitním plánem nepřezkoumatelná. Metropolitní plán tak ve vztahu k Pozemkům vykazuje vadu spočívající v nedostatečném odůvodnění, jež vede k jeho nepřezkoumatelnosti a tím i nezákonnosti.

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnili tak, že na části Pozemků nebude vymezena plocha



Zahrady, ale bude vymezen čistá plocha stavebního bloku určeného pro obytnou zástavbu v návaznosti na funkci OB dle Územního plánu. A dále, že v ploše Pozemků bude maximální podlažnost budov stanovena na hodnotu 6 RNP. Takto upravená regulace umožní realizaci Záměru, který dotváří a posiluje cílový charakter lokality 339 / Malvazinky jako obytné lokality se strukturou zahradního města, při současném zachování významného podílu zahrad v měřítku celého stavebního bloku a respektování výškové hladiny okolní zástavby. Vlastníkem navržená úprava bude zároveň respektovat již vydané závazné stanovisko orgánu územního plánování.

Současně Vlastník žádá, aby byl v textové části Metropolitního plánu ponechán čl. 167 v nyní navrženém znění, aby mohl být Záměr při splnění podmínek tohoto ustanovení realizován v rozsahu přípustném podle dosavadního Územního plánu i v přechodném období mezi účinností Územního plánu a Metropolitního plánu, a to s ohledem na probíhající řízení o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby Záměru a skutečnost, že Vlastník na přípravu a prosazení Záměru v souladu s platnou regulací Územního plánu již vynaložil podstatné časové i finanční prostředky.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto

považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtěových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně

doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3027438**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 693

Podatel | **INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ13T

Identifikátor podání Portálu Pražana | dvisrjpy

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 3 / Námítka

---

**Vyjádření**

Vlastník pozemků parc. č. 2444, 2445/3 a 2445/4 v k. ú. Smíchov („**Pozemky**“) („**Vlastník**“), souhlasí s úpravou obsaženou v čl. 167 Metropolitního plánu a navrhuje, aby toto ustanovení bylo ve schvalovaném znění Metropolitního plánu zachováno.

Pozn. Z důvodu nepropustnosti portálu jsou přílohy s názvem "MALVAZINKY\_Studie small.pdf" a "MLVZ\_Analyza\_small.pdf" nahrané pouze u první připomínky v rámci tohoto podání.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3027492**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 693

Podatel | **INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOHF8

Identifikátor podání Portálu Pražana | e7vmnuaq

Lokalita | 060

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Navýšení koeficientu Zz a Vz

---

### Vyjádření

**Námítka ke krycímu listu lokality:** Vlastník navrhuje v krycím listu lokality v části 400 / Stabilita a míra využití území změnit v rámci regulativů „*Zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury*“ v transformační ploše 411/060/2262 regulativ koeficientu základního zastavění budovami Zz z hodnoty 35 % na hodnotu 60 % a změnit regulativ základní podlažnosti Vz z hodnoty 8,0 na hodnotu 10

### Odůvodnění

Poznámka: Aktuální LV č. 674 a LV č. 5462 pro k.ú. Krč budou dodány později z důvodu přerušení provozu Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí.

A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („Metropolitní plán“), které se koná dne 19. 11. 2025 a rovněž dne 26. 11. 2025.

Vlastník 1 a Vlastník 2 jsou vzájemně propojenými osobami a významnými vlastníky pozemků v transformační ploše 411/060/2262. Z tohoto důvodu jsou jejich záměry v území propojené a společně pracují na jeho zastavění. Toto je také důvod proč Vlastník 1 a Vlastník 2 podávají tyto námítky k Metropolitnímu plánu společně. Vlastník 1, společnost DBK PRAHA a.s., IČO: 601 93 352,

se sídlem Budějovická 1667/64, Krč, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 2323 vlastní pozemky parc. č. 1257/1, 1257/2 a 1257/3 vše v k. ú. Krč zapsané na listu vlastnictví č. 674 („Pozemky 1“). Vlastník 2, společnost Budějovická Alej s.r.o., IČO: 274 40 150, se sídlem Praha 4, Budějovická 1667/64, PSČ 140 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 112805 vlastní pozemky parc. č. 1259/18, 1259/11, 1259/3, 1259/4, 1259/2, 1259/17, 1259/12, 1259/13, 1259/14, 1259/15, 1259/16 vše v k. ú. Krč zapsané na listu vlastnictví č. 5462 („Pozemky 2“) (Pozemky 1 a Pozemky 2 dále jen jako „Pozemky“). Vlastníci na Pozemcích hodlají realizovat záměr v podobě celkové transformace území s výstavbou nových výškových budov a nižších polyfunkčních budov, které vhodně doplní zástavbu území s tím, že hlavní důraz bude kladen na vznik nových bytových kapacit různého charakteru, včetně bytů určených na pronájem a bytů malometrážních („Záměr“).

K Záměru Vlastníci nechali zpracovat Volumetrickou studii, která prověřuje možnosti transformace lokality poté, co ze tří kancelářských budov v území odejde její současný uživatel spol. Česká spořitelna a.s.

Vlastníci s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům a transformační ploše 411/060/2262 („Transformační plocha“) nesouhlasí, neboť Metropolitní plán nerespektuje zásadu kontinuity územně plánovací dokumentace a nerespektuje současnou míru zastavěnosti území. Z těchto důvodů považují Vlastníci navrženou regulaci Transformační plochy, jejich koeficientů, za nepřiměřený zásah do jejich vlastnického práva. Vlastníci proto společně a zároveň každý zvlášť ve vztahu ke svým Pozemkům v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňují ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů námítky k Metropolitnímu plánu.

#### B: Odůvodnění návrhu změny Metropolitního plánu

##### 1) Předvídatelnost a kontinuita nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje

i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011-257:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetnější k právům jednotlivce.“

Nejvyšší správní soud dále v rozsudku ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 9 As 171/2018, jednoznačně stanovil, že: „Územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající.“

V tomto případě je zcela zřejmé, že fungování veřejné správy (pořizovatel Metropolitního plánu a hl. m. Praha v samostatné působnosti) naprosto nerespektuje oprávněná očekávání ani kontinuitu fungování veřejné správy ve vztahu k Pozemkům. Důvodem je, že zveřejněná podoba Metropolitního plánu z roku 2022 umožňovala v Transformační ploše o menší rozloze 22.840 m<sup>2</sup> umístit celkem cca 232.000 HPP. Oproti tomu nyní navrhovaná úprava Metropolitního plánu umožňuje v Transformační ploše, i přes to že došlo k jejímu rozšíření na celkem 32.605 m<sup>2</sup>, umístit celkem pouze 91.295 HPP. Jedná se o snížení celkových umístitelných HPP o více jak 100 % oproti původnímu návrhu Metropolitního plánu z roku 2022.

Nový návrh Metropolitního plánu tak zcela opouští regulaci území navrženou v roce 2022, a to i přes to, že se na území Transformační plochy ničeho nezměnilo a ani v jejím okolí v průběhu let nedošlo k žádné citelné stavební činnosti, která by vyčerpala kapacity infrastruktury v lokalitě.

Omezení celkové zátěže Pozemků z pohledu umístitelných HPP není ani v souladu se současnou regulací území stanovenou současným územním plánem hl. m. Prahy, když se Pozemky a Transformační plocha nacházejí v ploše SMJ s koeficientem I, které umožňují Pozemky a Transformační plochu zatížit HPP srovnatelnou s HPP navrhovanou Metropolitním plánem v roce 2022. Současný návrh Metropolitního plánu tak není v souladu se zásadou kontinuity



územně plánovací dokumentace i z důvodu jeho nesouladu se současnou regulací území, jež je stanovena současným územním plánem hl. m. Prahy.

Z pohledu Vlastníků je tak tento vývoj regulace zcela nekoncepční a v rozporu s jejich legitimním očekáváním.

Kromě snížení celkových umístitelných HPP v transformační ploše dále Metropolitní plán snižuje výškovou úroveň věží, a to z původně navržených 27 RNP s maximální regulovanou výškou 100 metrů na hodnotu 18 RNP s maximální regulovanou výškou 70 metrů. K tomuto snížení dochází opět bez toho, aniž by se v lokalitě a Transformační ploše cokoliv změnilo (vyjma výstavby metra D). Ke snížení výškové zástavby dochází za situace, kdy dle dnešní regulace území by bylo možné novými stavbami v území navázat na výškové stavby umístěné v lokalitě 058 / Horní Pankrác, kdy i při dosažení výšky 100 metrů se jedná o výrazně nižší výškovou hladinu, než je právě Pankrácký horizont ve vztahu k posuzované vedutě. Za situace, kdy je výšková regulace v lokalitě 058 / Horní Pankrác ponechávána na maximální regulované výšce 100 metrů nebylo předvídatelné, že by na Pozemcích, resp. v Transformační ploše došlo ke snížení výškové hladiny, když horizont Pozemků, resp. Transformační plochy zasahuje do chráněného horizontu méně, než horizont lokality 058 / Horní Pankrác.

Za daného skutkového stavu měl pořizovatel vyhodnotit oprávněná očekávání vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj území v rámci téže lokality a vysvětlit, proč je potřeba i přes nižší vliv na chráněná panorama snížit výškovou regulaci Pozemků, resp. Transformační plochy na hodnotu věží max. 70 metrů.

## 2) Přiměřenost návrhu územně plánovací dokumentace

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, č.j. 8 Ao 1/2011-257, zásah do vlastnického práva musí být proveden tím nejšetrnějším způsobem, který ještě vede ke sledovanému cíli.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně regulativů zastavěnosti území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci. Metropolitním plánem zavedené regulativy koeficientu základní zastavěnosti (Zz) a koeficientu základní podlažnosti (Vz) představují nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníků. Za nepřiměřený zásah do vlastnického práva považují Vlastníci i snížení maximální výšky věží v Transformační ploše, a to z důvodu, že z pohledu chráněných panoramat, vedut představuje ponechání výškové hladiny věží na hodnotě 100 v Transformační lokalitě (jak navrhoval návrh Metropolitního plánu z roku 2022 a jak umožňuje realizovat současná regulace území včetně PSP) daleko menší zásah do chráněných hodnot panoramaty a vedutami, než v případě lokality 058 / Horní Pankrác, ve které je výška věží až 100 metrů ponechána. Není vůbec odůvodněno proč v lokalitě 058 / Horní Pankrác je hladina věží na hodnotě 100 metrů umožněna a v Transformační ploše, ač to znamená nižší zásah do panoramatu Prahy, umožněna není. Vlastník nevidí jediný relevantní cíl či důvod, z jakého by měla být v tomto ohledu výšková regulace nižší pro Transformační plochu než je pro lokalitu 058 / Pankrác.

Výše uvedená regulace představuje nepřiměřený, neproporcionální zásah z důvodu, že omezuje potenciál zastavěnosti pozemků oproti současnému stavu regulace, a i oproti navrhovanému stavu regulace Pozemků, resp. Transformační plochy dle Metropolitního plánu 2022. Důvody nepřiměřeného omezení a nerovného přístupu spatřují Vlastníci v následujícím:

- Dnes je možné Pozemky a Transformační plochu zatížit více než je tomu dle návrhu Metropolitního plánu 2025.
- Původní návrh Metropolitního plánu z roku 2022 umožňoval výrazně vyšší zatížení území, než současný návrh.
- Pozemky a Transformační plocha se nacházejí v jednom z pražských centrem, ve kterém se soustřeďují komerční a obchodní aktivity v rámci města a je očekáváno a předpokládáno vysoké zatížení těchto ploch.
- V území je k dispozici veškerá infrastruktura, která vysoké zatížení unese.
- V rámci čtvrti Pankrác se nachází další transformační plochy, jmenovitě plochy 411/058/2235 a 411/058/2336, které mají shodnou aktuální územní regulaci, avšak i přes to že mají horší parametry z pohledu chráněných panoramat a vedut, tak u nich je zatížitelnost území vyšší než v Transformační ploše.
- Metropolitní plán neodůvodňuje, jaký legitimní cíl sleduje snížením zatížení (koeficientů Transformační plochy a výšky věží) a neprovádí test proporcionality do vlastnického práva Vlastníků.

Za výše uvedené situace a z výše uvedených důvodů tak navržená regulace Pozemků, resp. Transformační plochy Metropolitním plánem 2025 nepředstavuje přiměřený zásah do vlastnického práva a je tak v rozporu s požadavkem judikatury, aby jakýkoliv zásah do vlastnického práva byl činěn jen v tom nejnutnějším rozsahu a nejšetnějším z možných způsobů.

Výsledkem jsou tudíž změny, které neobstojí v testu proporcionality ve smyslu výše citovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, č.j. 8 Ao 1/2011-257. Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost zvoleného omezení ani volbu nejšetnější varianty a tím porušuje požadavek stability a předvídatelnosti územního plánování ve vztahu k Pozemkům.

### 3) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Jak vyplývá z bodu 2 tohoto odůvodnění, tak Vlastníci nespátřují v návrhu Metropolitního plánu 2025 dostatečné důvody, které by jim vysvětlily proč muselo dojít k omezení možnosti využití potenciálu, snížení potenciálu jejich zastavitelnosti, když v ostatních částech „Pankráce“ (viz uvedené jiné transformační a rozvojové plochy) k takovému omezení nedochází. Je potřeba zdůvodnit, že uváděné jiné transformační a rozvojové plochy jsou napojeny na shodnou infrastrukturu jako Transformační plocha a Pozemky. Za této situace ani není možné identifikovat legitimní zájem, který by Metropolitní plán omezením využitelnosti Pozemků, resp. Transformační plochy sledoval. Naopak snížení potenciálu využití Pozemků, Transformační plochy, jde proti základnímu cíli Metropolitního plánu, a to zvýšit zastavitelnosti vnitřních oblastí města a omezit rozrůstání města na dosud nezastavěné zelené plochy, tzv. rozrůstání do polí.

Z důvodu, že řádné odůvodnění změny regulace chybí a navržená nová regulace Pozemků a Transformační plochy se jeví jako nepřiměřená a diskriminační ve vztahu k jiným transformačním plochám, vykazuje dle názoru Vlastníků Metropolitní plán v této části vadu nepřezkoumatelnosti, která způsobuje jeho nezákonnost.

### III. Závěr

Metropolitním plánem nastavená regulace Pozemků, Transformační plochy, tudíž neobstojí ani ve světle požadavků kladených na územně plánovací dokumentaci, tj. předvídatelnosti a kontinuity územně plánovací regulace, řádného a přezkoumatelného odůvodnění zvolených řešení včetně jejich změn, šetrnosti k vlastnickému právu a proporcionality zásahu, jakož i respektu k legitimnímu očekávání vlastníka, utvářenému současnou regulací území a podobou Metropolitního plánu z roku 2022.

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnili tak, jak Vlastník navrhuje, tj. aby v Transformační ploše 411/060/2262 regulativ koeficientu základního zastavění budovami Zz byl zvýšen z hodnoty 35 % na hodnotu 60 % a aby byl změněn regulativ základní podlažnosti Vz z hodnoty 8,0 na hodnotu 10, dále aby v Transformační ploše došlo ke zvýšení maximální výšky věží z hodnoty 70 metrů na hodnotu 100 metrů.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel si je vědom významu místa a vhodnosti jeho transformace. V okamžiku uzávěrky dat však pořizovatel nedisponoval žádným podkladem pro stanovení míry využití území v místě ani v místě neprobíhala žádná změna územního plánu vztahující se ke stanovení kapacity.

Na základě toho pořizovatel vyšel z aktuálního právního stavu území daného dosavadním ÚP SÚ dle jednotné metodiky popsané níže. Z toho byly odvozeny i další parametry včetně  $Z_{max}$ .

Dle textové části MPP článku 96, odstavce (6) Regulované množství hrubých podlažních ploch dle odst. 2 je přípustné navýšit do výše určené vzorcem dle odst. 2, kdy pro typ struktury (01) až (04) dle čl. 41 až 44 se  $Z$  z navýší o 5 procentních bodů a pro typ struktury (05) až (10) dle čl. 45 až 50 se  $Z$  z navýší o 10 procentních bodů, je-li záměr v souladu s prostorovými regulativy dle čl. 73 odst. 4 a je-li zároveň splněna alespoň jedna z následujících podmínek:

- a) je-li vyšší míra využití nezbytně nutná pro dotvoření urbanistické struktury existující zástavby, zejména v prolukách, při dodržení uliční a stavební čáry, jednotné výšky, měřítko a převažující formy zástavby,
- b) prověřil-li tak územní studie [69], regulační plán či ÚPČP, je-li s jejich regulativy záměr v souladu.

Transformační plocha má stanoven typ struktury (03), vztahuje se na ni navýšení o 5 procentních bodů  $\rightarrow Zz: (35+5) * Vz: 8,0 \rightarrow$  odpovídá 3,2, což odpovídá KPP z ÚP SÚ.

Z hlediska výškové regulace se z urbanistického pohledu pořizovatel ztotožňuje s názorem podatele, bylo zde ale nezbytné zohlednit další veřejné zájmy, a to veřejný zájem na ochranu pražského panoramatu, který byl definován a požadován dotčeným orgánem, konkrétně Ministerstvem kultury.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito

hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli



a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

**ID 3027493**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 693

Podatel | **INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOHF8

Identifikátor podání Portálu Pražana | e7vmnuaq

Lokalita | 060

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Navýšení výškové hladiny věží

---

### Vyjádření

Námítka ke krycímu listu lokality: Vlastník navrhuje v krycím listu lokality v části 200 / Vystavěné prostředí změnit v rámci regulativů „Výšková regulace“ maximální výšku věží z hodnoty 70 metrů na hodnotu 100 metrů.

### Odůvodnění

Poznámka: Aktuální LV č. 674 a LV č. 5462 pro k.ú. Krč budou dodány později z důvodu přerušení provozu Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí.

A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („Metropolitní plán“), které se koná dne 19. 11. 2025 a rovněž dne 26. 11. 2025.

Vlastník 1 a Vlastník 2 jsou vzájemně propojenými osobami a významnými vlastníky pozemků v transformační ploše 411/060/2262. Z tohoto důvodu jsou jejich záměry v území propojené a společně pracují na jeho zastavění. Toto je také důvod proč Vlastník 1 a Vlastník 2 podávají tyto námítky k Metropolitnímu plánu společně. Vlastník 1, společnost DBK PRAHA a.s., IČO: 601 93 352, se sídlem Budějovická 1667/64, Krč, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 2323 vlastní pozemky parc. č. 1257/1, 1257/2 a 1257/3 vše v k.

ú. Krč zapsané na listu vlastnictví č. 674 („Pozemky 1“). Vlastník 2, společnost Budějovická Alej s.r.o., IČO: 274 40 150, se sídlem Praha 4, Budějovická 1667/64, PSČ 140 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 112805 vlastní pozemky parc. č. 1259/18, 1259/11, 1259/3, 1259/4, 1259/2, 1259/17, 1259/12, 1259/13, 1259/14, 1259/15, 1259/16 vše v k. ú. Krč zapsané na listu vlastnictví č. 5462 („Pozemky 2“) (Pozemky 1 a Pozemky 2 dále jen jako „Pozemky“). Vlastníci na Pozemcích hodlají realizovat záměr v podobě celkové transformace území s výstavbou nových výškových budov a nižších polyfunkčních budov, které vhodně doplní zástavbu území s tím, že hlavní důraz bude kladen na vznik nových bytových kapacit různého charakteru, včetně bytů určených na pronájem a bytů malometrážních („Záměr“).

K Záměru Vlastníci nechali zpracovat Volumetrickou studii, která prověřuje možnosti transformace lokality poté, co ze tří kancelářských budov v území odejde její současný uživatel spol. Česká spořitelna a.s.

Vlastníci s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům a transformační ploše 411/060/2262 („Transformační plocha“) nesouhlasí, neboť Metropolitní plán nerespektuje zásadu kontinuity územně plánovací dokumentace a nerespektuje současnou míru zastavěnosti území. Z těchto důvodů považují Vlastníci navrženou regulaci Transformační plochy, jejich koeficientů, za nepřiměřený zásah do jejich vlastnického práva. Vlastníci proto společně a zároveň každý zvlášť ve vztahu ke svým Pozemkům v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňují ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů námítky k Metropolitnímu plánu.

#### B: Odůvodnění návrhu změny Metropolitního plánu

##### 1) Předvídatelnost a kontinuita nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011-257:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“

Nejvyšší správní soud dále v rozsudku ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 9 As 171/2018, jednoznačně stanovil, že: „Územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající.“

V tomto případě je zcela zřejmé, že fungování veřejné správy (pořizovatel Metropolitního plánu a hl. m. Praha v samostatné působnosti) naprosto nerespektuje oprávněná očekávání ani kontinuitu fungování veřejné správy ve vztahu k Pozemkům. Důvodem je, že zveřejněná podoba Metropolitního plánu z roku 2022 umožňovala v Transformační ploše o menší rozloze 22.840 m<sup>2</sup> umístit celkem cca 232.000 HPP. Oproti tomu nyní navrhovaná úprava Metropolitního plánu umožňuje v Transformační ploše, i přes to že došlo k jejímu rozšíření na celkem 32.605 m<sup>2</sup>, umístit celkem pouze 91.295 HPP. Jedná se o snížení celkových umístitelných HPP o více jak 100 % oproti původnímu návrhu Metropolitního plánu z roku 2022.

Nový návrh Metropolitního plánu tak zcela opouští regulaci území navrženou v roce 2022, a to i přes to, že se na území Transformační plochy ničeho nezměnilo a ani v jejím okolí v průběhu let nedošlo k žádné citelné stavební činnosti, která by vyčerpala kapacity infrastruktury v lokalitě.

Omezení celkové zátěže Pozemků z pohledu umístitelných HPP není ani v souladu se současnou regulací území stanovenou současným územním plánem hl. m. Prahy, když se Pozemky a Transformační plocha nacházejí v ploše SMJ s koeficientem I, které umožňují Pozemky a Transformační plochu zatížit HPP srovnatelnou s HPP navrhovanou Metropolitním plánem v roce 2022. Současný návrh Metropolitního plánu tak není v souladu se zásadou kontinuity územně plánovací dokumentace i z důvodu jeho nesouladu se současnou regulací území, jež je stanovena současným územním plánem hl. m. Prahy.

Z pohledu Vlastníků je tak tento vývoj regulace zcela nekoncepční a v rozporu s jejich legitimním očekáváním.

Kromě snížení celkových umístitelných HPP v transformační ploše dále Metropolitní plán snižuje výškovou úroveň věží, a to z původně navržených 27 RNP s maximální regulovanou výškou 100 metrů na hodnotu 18 RNP s maximální regulovanou výškou 70 metrů. K tomuto snížení dochází opět bez toho, aniž by se v lokalitě a Transformační ploše cokoli změnilo (vyjma výstavby metra D). Ke snížení výškové zástavby dochází za situace, kdy dle dnešní regulace území by bylo možné novými stavbami v území navázat na výškové stavby umístěné v lokalitě 058 / Horní Pankrác, kdy i při dosažení výšky 100 metrů se jedná o výrazně nižší výškovou hladinu, než je právě Pankrácký horizont ve vztahu k posuzované vedutě. Za situace, kdy je výšková regulace v lokalitě 058 / Horní Pankrác ponechávána na maximální regulované výšce 100 metrů nebylo předvídatelné, že by na Pozemcích, resp. v Transformační ploše došlo ke snížení výškové hladiny, když horizont Pozemků, resp. Transformační plochy zasahuje do chráněného horizontu méně, než horizont lokality 058 / Horní Pankrác.

Za daného skutkového stavu měl pořizovatel vyhodnotit oprávněná očekávání vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj území v rámci téže lokality a vysvětlit, proč je potřeba i přes nižší vliv na chráněná panorama snížit výškovou regulaci Pozemků, resp. Transformační plochy na hodnotu věží max. 70 metrů.

## 2) Přiměřenost návrhu územně plánovací dokumentace

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí

překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, č.j. 8 Ao 1/2011-257, zásah do vlastnického práva musí být proveden tím nejšetrnějším způsobem, který ještě vede ke sledovanému cíli.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně regulativů zastavěnosti území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci. Metropolitním plánem zavedené regulativy koeficientu základní zastavěnosti (Zz) a koeficientu základní podlažnosti (Vz) představují nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníků. Za nepřiměřený zásah do vlastnického práva považují Vlastníci i snížení maximální výšky věží v Transformační ploše, a to z důvodu, že z pohledu chráněných panoramat, vedut představuje ponechání výškové hladiny věží na hodnotě 100 v Transformační lokalitě (jak navrhoval návrh Metropolitního plánu z roku 2022 a jak umožňuje realizovat současná regulace území včetně PSP) daleko menší zásah do chráněných hodnot panoramaty a vedutami, než v případě lokality 058 / Horní Pankrác, ve které je výška věží až 100 metrů ponechána. Není vůbec odůvodněno proč v lokalitě 058 / Horní Pankrác je hladina věží na hodnotě 100 metrů umožněna a v Transformační ploše, ač to znamená nižší zásah do panoramatu Prahy, umožněna není. Vlastník nevidí jediný relevantní cíl či důvod, z jakého by měla být v tomto ohledu výšková regulace nižší pro Transformační plochu než je pro lokalitu 058 / Pankrác.

Výše uvedená regulace představuje nepřiměřený, neproporcionální zásah z důvodu, že omezuje potenciál zastavěnosti pozemků oproti současnému stavu regulace, a i oproti navrhovanému stavu regulace Pozemků, resp. Transformační plochy dle Metropolitního plánu 2022. Důvody nepřiměřeného omezení a nerovného přístupu spatřují Vlastníci v následujícím:

- Dnes je možné Pozemky a Transformační plochu zatížit více než je tomu dle návrhu Metropolitního plánu 2025.

- Původní návrh Metropolitního plánu z roku 2022 umožňoval výrazně vyšší zatížení území, než současný návrh.

- Pozemky a Transformační plocha se nacházejí v jednom z pražských centrem, ve kterém se soustřeďují komerční a obchodní aktivity v rámci města a je očekáváno a předpokládáno vysoké zatížení těchto ploch.

- V území je k dispozici veškerá infrastruktura, která vysoké zatížení unese.

- V rámci čtvrti Pankrác se nachází další transformační plochy, jmenovitě plochy 411/058/2235 a 411/058/2336, které mají shodnou aktuální územní regulaci, avšak i přes to že mají horší parametry z pohledu chráněných panoramat a vedut, tak u nich je zatížitelnost území vyšší než v Transformační ploše.

- Metropolitní plán neodůvodňuje, jaký legitimní cíl sleduje snížením zatížení (koeficientů Transformační plochy a výšky věží) a neprovádí test proporcionality do vlastnického práva Vlastníků.

Za výše uvedené situace a z výše uvedených důvodů tak navržená regulace Pozemků, resp. Transformační plochy Metropolitním plánem 2025 nepředstavuje přiměřený zásah do vlastnického práva a je tak v rozporu s požadavkem judikatury, aby jakýkoliv zásah do vlastnického práva byl činěn jen v tom nejnutnějším rozsahu a nejšetnějším z možných způsobů.

Výsledkem jsou tudíž změny, které neobstojí v testu proporcionality ve smyslu výše citovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, č.j. 8 Ao 1/2011-257. Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost zvoleného omezení ani volbu nejšetnější varianty a tím porušuje požadavek stability a předvídatelnosti územního plánování ve vztahu k Pozemkům.

### 3) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Jak vyplývá z bodu 2 tohoto odůvodnění, tak Vlastníci nespátřují v návrhu Metropolitního plánu 2025 dostatečné důvody, které by jim vysvětlily proč muselo dojít k omezení možnosti využití potenciálu, snížení potenciálu jejich zastavitelnosti, když v ostatních částech

„Pankráce“ (viz uvedené jiné transformační a rozvojové plochy) k takovému omezení nedochází. Je potřeba zdůvodnit, že uváděné jiné transformační a rozvojové plochy jsou napojeny na shodnou infrastrukturu jako Transformační plocha a Pozemky. Za této situace ani není možné identifikovat legitimní zájem, který by Metropolitní plán omezením využitelnosti Pozemků, resp. Transformační plochy sledoval. Naopak snížení potenciálu využití Pozemků, Transformační plochy, jde proti základnímu cíli Metropolitního plánu, a to zvýšit zastavitelnosti vnitřních oblastí města a omezit rozrůstání města na dosud nezastavěné zelené plochy, tzv. rozrůstání do polí.

Z důvodu, že řádné odůvodnění změny regulace chybí a navržená nová regulace Pozemků a Transformační plochy se jeví jako nepřiměřená a diskriminační ve vztahu k jiným transformačním plochám, vykazuje dle názoru Vlastníků Metropolitní plán v této části vadu nepřezkoumatelnosti, která způsobuje jeho nezákonnost.

### III. Závěr

Metropolitním plánem nastavená regulace Pozemků, Transformační plochy, tudíž neobstojí ani ve světle požadavků kladených na územně plánovací dokumentaci, tj. předvídatelnosti a kontinuity územně plánovací regulace, řádného a přezkoumatelného odůvodnění zvolených řešení včetně jejich změn, šetrnosti k vlastnickému právu a proporcionality zásahu, jakož i respektu k legitimnímu očekávání vlastníka, utvářenému současnou regulací území a podobou Metropolitního plánu z roku 2022.

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnili tak, jak Vlastník navrhuje, tj. aby v Transformační ploše 411/060/2262 regulativ koeficientu základního zastavění budovami Zz byl zvýšen z hodnoty 35 % na hodnotu 60 % a aby byl změněn regulativ základní podlažnosti Vz z hodnoty 8,0 na hodnotu 10, dále aby v Transformační ploše došlo ke zvýšení maximální výšky věží z hodnoty 70 metrů na hodnotu 100 metrů.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.



K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava maximální výška hladiny věží, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že výšková regulace, včetně určení hladiny věží, byla upravena na základě požadavku dotčeného orgánu - Ministerstva kultury.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a

v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námitka

**ID 3027494**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 693

Podatel | **INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOHF8

Identifikátor podání Portálu Pražana | e7vmnuaq

Lokalita | 060

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Úprava výškové regulace v transformační ploše

411/060/2262

---

**Vyjádření**

Námitka ke grafické části (výkresům): Vlastník navrhuje upravit hladinu výškové regulace věží v transformační ploše 411/060/2262 z hodnoty 18 RNP na hodnotu 27 RNP

**Odůvodnění**

Poznámka: Aktuální LV č. 674 a LV č. 5462 pro k.ú. Krč budou dodány později z důvodu přerušení provozu Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí.

A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („Metropolitní plán“), které se koná dne 19. 11. 2025 a rovněž dne 26. 11. 2025.

Vlastník 1 a Vlastník 2 jsou vzájemně propojenými osobami a významnými vlastníky pozemků v transformační ploše 411/060/2262. Z tohoto důvodu jsou jejich záměry v území propojené a společně pracují na jeho zastavění. Toto je také důvod proč Vlastník 1 a Vlastník 2 podávají tyto námitky k Metropolitnímu plánu společně. Vlastník 1, společnost DBK PRAHA a.s., IČO: 601 93 352, se sídlem Budějovická 1667/64, Krč, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 2323 vlastní pozemky parc. č. 1257/1, 1257/2 a 1257/3 vše v k.

ú. Krč zapsané na listu vlastnictví č. 674 („Pozemky 1“). Vlastník 2, společnost Budějovická Alej s.r.o., IČO: 274 40 150, se sídlem Praha 4, Budějovická 1667/64, PSČ 140 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 112805 vlastní pozemky parc. č. 1259/18, 1259/11, 1259/3, 1259/4, 1259/2, 1259/17, 1259/12, 1259/13, 1259/14, 1259/15, 1259/16 vše v k. ú. Krč zapsané na listu vlastnictví č. 5462 („Pozemky 2“) (Pozemky 1 a Pozemky 2 dále jen jako „Pozemky“). Vlastníci na Pozemcích hodlají realizovat záměr v podobě celkové transformace území s výstavbou nových výškových budov a nižších polyfunkčních budov, které vhodně doplní zástavbu území s tím, že hlavní důraz bude kladen na vznik nových bytových kapacit různého charakteru, včetně bytů určených na pronájem a bytů malometrážních („Záměr“).

K Záměru Vlastníci nechali zpracovat Volumetrickou studii, která prověřuje možnosti transformace lokality poté, co ze tří kancelářských budov v území odejde její současný uživatel spol. Česká spořitelna a.s.

Vlastníci s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům a transformační ploše 411/060/2262 („Transformační plocha“) nesouhlasí, neboť Metropolitní plán nerespektuje zásadu kontinuity územně plánovací dokumentace a nerespektuje současnou míru zastavěnosti území. Z těchto důvodů považují Vlastníci navrženou regulaci Transformační plochy, jejich koeficientů, za nepřiměřený zásah do jejich vlastnického práva. Vlastníci proto společně a zároveň každý zvlášť ve vztahu ke svým Pozemkům v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňují ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů námítky k Metropolitnímu plánu.

#### B: Odůvodnění návrhu změny Metropolitního plánu

##### 1) Předvídatelnost a kontinuita nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011-257:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“

Nejvyšší správní soud dále v rozsudku ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 9 As 171/2018, jednoznačně stanovil, že: „Územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající.“

V tomto případě je zcela zřejmé, že fungování veřejné správy (pořizovatel Metropolitního plánu a hl. m. Praha v samostatné působnosti) naprosto nerespektuje oprávněná očekávání ani kontinuitu fungování veřejné správy ve vztahu k Pozemkům. Důvodem je, že zveřejněná podoba Metropolitního plánu z roku 2022 umožňovala v Transformační ploše o menší rozloze 22.840 m<sup>2</sup> umístit celkem cca 232.000 HPP. Oproti tomu nyní navrhovaná úprava Metropolitního plánu umožňuje v Transformační ploše, i přes to že došlo k jejímu rozšíření na celkem 32.605 m<sup>2</sup>, umístit celkem pouze 91.295 HPP. Jedná se o snížení celkových umístitelných HPP o více jak 100 % oproti původnímu návrhu Metropolitního plánu z roku 2022.

Nový návrh Metropolitního plánu tak zcela opouští regulaci území navrženou v roce 2022, a to i přes to, že se na území Transformační plochy ničeho nezměnilo a ani v jejím okolí v průběhu let nedošlo k žádné citelné stavební činnosti, která by vyčerpala kapacity infrastruktury v lokalitě.

Omezení celkové zátěže Pozemků z pohledu umístitelných HPP není ani v souladu se současnou regulací území stanovenou současným územním plánem hl. m. Prahy, když se Pozemky a Transformační plocha nacházejí v ploše SMJ s koeficientem I, které umožňují Pozemky a Transformační plochu zatížit HPP srovnatelnou s HPP navrhovanou Metropolitním plánem v roce 2022. Současný návrh Metropolitního plánu tak není v souladu se zásadou kontinuity územně plánovací dokumentace i z důvodu jeho nesouladu se současnou regulací území, jež je stanovena současným územním plánem hl. m. Prahy.

Z pohledu Vlastníků je tak tento vývoj regulace zcela nekoncepční a v rozporu s jejich legitimním očekáváním.

Kromě snížení celkových umístitelných HPP v transformační ploše dále Metropolitní plán snižuje výškovou úroveň věží, a to z původně navržených 27 RNP s maximální regulovanou výškou 100 metrů na hodnotu 18 RNP s maximální regulovanou výškou 70 metrů. K tomuto snížení dochází opět bez toho, aniž by se v lokalitě a Transformační ploše cokoli změnilo (vyjma výstavby metra D). Ke snížení výškové zástavby dochází za situace, kdy dle dnešní regulace území by bylo možné novými stavbami v území navázat na výškové stavby umístěné v lokalitě 058 / Horní Pankrác, kdy i při dosažení výšky 100 metrů se jedná o výrazně nižší výškovou hladinu, než je právě Pankrácký horizont ve vztahu k posuzované vedutě. Za situace, kdy je výšková regulace v lokalitě 058 / Horní Pankrác ponechávána na maximální regulované výšce 100 metrů nebylo předvídatelné, že by na Pozemcích, resp. v Transformační ploše došlo ke snížení výškové hladiny, když horizont Pozemků, resp. Transformační plochy zasahuje do chráněného horizontu méně, než horizont lokality 058 / Horní Pankrác.

Za daného skutkového stavu měl pořizovatel vyhodnotit oprávněná očekávání vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj území v rámci téže lokality a vysvětlit, proč je potřeba i přes nižší vliv na chráněná panorama snížit výškovou regulaci Pozemků, resp. Transformační plochy na hodnotu věží max. 70 metrů.

## 2) Přiměřenost návrhu územně plánovací dokumentace

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí

překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, č.j. 8 Ao 1/2011-257, zásah do vlastnického práva musí být proveden tím nejšetrnějším způsobem, který ještě vede ke sledovanému cíli.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně regulativů zastavěnosti území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci. Metropolitním plánem zavedené regulativy koeficientu základní zastavěnosti (Zz) a koeficientu základní podlažnosti (Vz) představují nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníků. Za nepřiměřený zásah do vlastnického práva považují Vlastníci i snížení maximální výšky věží v Transformační ploše, a to z důvodu, že z pohledu chráněných panoramat, vedut představuje ponechání výškové hladiny věží na hodnotě 100 v Transformační lokalitě (jak navrhoval návrh Metropolitního plánu z roku 2022 a jak umožňuje realizovat současná regulace území včetně PSP) daleko menší zásah do chráněných hodnot panoramaty a vedutami, než v případě lokality 058 / Horní Pankrác, ve které je výška věží až 100 metrů ponechána. Není vůbec odůvodněno proč v lokalitě 058 / Horní Pankrác je hladina věží na hodnotě 100 metrů umožněna a v Transformační ploše, ač to znamená nižší zásah do panoramatu Prahy, umožněna není. Vlastník nevidí jediný relevantní cíl či důvod, z jakého by měla být v tomto ohledu výšková regulace nižší pro Transformační plochu než je pro lokalitu 058 / Pankrác.

Výše uvedená regulace představuje nepřiměřený, neproporcionální zásah z důvodu, že omezuje potenciál zastavěnosti pozemků oproti současnému stavu regulace, a i oproti navrhovanému stavu regulace Pozemků, resp. Transformační plochy dle Metropolitního plánu 2022. Důvody nepřiměřeného omezení a nerovného přístupu spatřují Vlastníci v následujícím:

- Dnes je možné Pozemky a Transformační plochu zatížit více než je tomu dle návrhu Metropolitního plánu 2025.

- Původní návrh Metropolitního plánu z roku 2022 umožňoval výrazně vyšší zatížení území, než současný návrh.

- Pozemky a Transformační plocha se nacházejí v jednom z pražských centrem, ve kterém se soustřeďují komerční a obchodní aktivity v rámci města a je očekáváno a předpokládáno vysoké zatížení těchto ploch.

- V území je k dispozici veškerá infrastruktura, která vysoké zatížení unese.

- V rámci čtvrti Pankrác se nachází další transformační plochy, jmenovitě plochy 411/058/2235 a 411/058/2336, které mají shodnou aktuální územní regulaci, avšak i přes to že mají horší parametry z pohledu chráněných panoramat a vedut, tak u nich je zatížitelnost území vyšší než v Transformační ploše.

- Metropolitní plán neodůvodňuje, jaký legitimní cíl sleduje snížením zatížení (koeficientů Transformační plochy a výšky věží) a neprovádí test proporcionality do vlastnického práva Vlastníků.

Za výše uvedené situace a z výše uvedených důvodů tak navržená regulace Pozemků, resp. Transformační plochy Metropolitním plánem 2025 nepředstavuje přiměřený zásah do vlastnického práva a je tak v rozporu s požadavkem judikatury, aby jakýkoliv zásah do vlastnického práva byl činěn jen v tom nejnutnějším rozsahu a nejšetnějším z možných způsobů.

Výsledkem jsou tudíž změny, které neobstojí v testu proporcionality ve smyslu výše citovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, č.j. 8 Ao 1/2011-257. Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost zvoleného omezení ani volbu nejšetnější varianty a tím porušuje požadavek stability a předvídatelnosti územního plánování ve vztahu k Pozemkům.

### 3) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Jak vyplývá z bodu 2 tohoto odůvodnění, tak Vlastníci nespátřují v návrhu Metropolitního plánu 2025 dostatečné důvody, které by jim vysvětlily proč muselo dojít k omezení možnosti využití potenciálu, snížení potenciálu jejich zastavitelnosti, když v ostatních částech



„Pankráce“ (viz uvedené jiné transformační a rozvojové plochy) k takovému omezení nedochází. Je potřeba zdůvodnit, že uváděné jiné transformační a rozvojové plochy jsou napojeny na shodnou infrastrukturu jako Transformační plocha a Pozemky. Za této situace ani není možné identifikovat legitimní zájem, který by Metropolitní plán omezením využitelnosti Pozemků, resp. Transformační plochy sledoval. Naopak snížení potenciálu využití Pozemků, Transformační plochy, jde proti základnímu cíli Metropolitního plánu, a to zvýšit zastavitelnosti vnitřních oblastí města a omezit rozrůstání města na dosud nezastavěné zelené plochy, tzv. rozrůstání do polí.

Z důvodu, že řádné odůvodnění změny regulace chybí a navržená nová regulace Pozemků a Transformační plochy se jeví jako nepřiměřená a diskriminační ve vztahu k jiným transformačním plochám, vykazuje dle názoru Vlastníků Metropolitní plán v této části vadu nepřezkoumatelnosti, která způsobuje jeho nezákonnost.

### III. Závěr

Metropolitním plánem nastavená regulace Pozemků, Transformační plochy, tudíž neobstojí ani ve světle požadavků kladených na územně plánovací dokumentaci, tj. předvídatelnosti a kontinuity územně plánovací regulace, řádného a přezkoumatelného odůvodnění zvolených řešení včetně jejich změn, šetrnosti k vlastnickému právu a proporcionality zásahu, jakož i respektu k legitimnímu očekávání vlastníka, utvářenému současnou regulací území a podobou Metropolitního plánu z roku 2022.

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnili tak, jak Vlastník navrhuje, tj. aby v Transformační ploše 411/060/2262 regulativ koeficientu základního zastavění budovami Zz byl zvýšen z hodnoty 35 % na hodnotu 60 % a aby byl změněn regulativ základní podlažnosti Vz z hodnoty 8,0 na hodnotu 10, dále aby v Transformační ploše došlo ke zvýšení maximální výšky věží z hodnoty 70 metrů na hodnotu 100 metrů.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, redukce vymezení náměstí bodem, tj. nikoliv úprava výškové regulace ani úprava vymezení výškové regulace hladiny věží, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že výšková regulace, včetně určení hladiny věží, byla upravena na základě požadavku dotčeného orgánu - Ministerstva kultury.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

**ID 3027637**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 693

Podatel | **INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOHG3

Identifikátor podání Portálu Pražana | en548we7

Lokalita | 060

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | Navýšení koeficientu Zz a Vz

---

**Vyjádření**

Námítka ke krycímu listu lokality: Vlastník navrhuje v krycím listu lokality v části 400 / Stabilita a míra využití území změnit v rámci regulativů „Zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury“ v transformační ploše 411/060/2262 regulativ koeficientu základního zastavění budovami Zz z hodnoty 35 % na hodnotu 60 % a změnit regulativ základní podlažnosti Vz z hodnoty 8,0 na hodnotu 10.

**Odůvodnění**

Poznámka: Aktuální LV č. 674 a LV č. 5462 pro k.ú. Krč budou dodány později z důvodu přerušení provozu Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí.

A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („Metropolitní plán“), které se koná dne 19. 11. 2025 a rovněž dne 26. 11. 2025.

Vlastník 1 a Vlastník 2 jsou vzájemně propojenými osobami a významnými vlastníky pozemků v transformační ploše 411/060/2262. Z tohoto důvodu jsou jejich záměry v území propojené a společně pracují na jeho zastavění. Toto je také důvod proč Vlastník 1 a Vlastník 2 podávají tyto námítky k Metropolitnímu plánu společně. Vlastník 1, společnost DBK PRAHA a.s., IČO: 601 93 352,

se sídlem Budějovická 1667/64, Krč, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 2323 vlastní pozemky parc. č. 1257/1, 1257/2 a 1257/3 vše v k. ú. Krč zapsané na listu vlastnictví č. 674 („Pozemky 1“). Vlastník 2, společnost Budějovická Alej s.r.o., IČO: 274 40 150, se sídlem Praha 4, Budějovická 1667/64, PSČ 140 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 112805 vlastní pozemky parc. č. 1259/18, 1259/11, 1259/3, 1259/4, 1259/2, 1259/17, 1259/12, 1259/13, 1259/14, 1259/15, 1259/16 vše v k. ú. Krč zapsané na listu vlastnictví č. 5462 („Pozemky 2“) (Pozemky 1 a Pozemky 2 dále jen jako „Pozemky“). Vlastníci na Pozemcích hodlají realizovat záměr v podobě celkové transformace území s výstavbou nových výškových budov a nižších polyfunkčních budov, které vhodně doplní zástavbu území s tím, že hlavní důraz bude kladen na vznik nových bytových kapacit různého charakteru, včetně bytů určených na pronájem a bytů malometrážních („Záměr“).

K Záměru Vlastníci nechali zpracovat Volumetrickou studii, která prověřuje možnosti transformace lokality poté, co ze tří kancelářských budov v území odejde její současný uživatel spol. Česká spořitelna a.s.

Vlastníci s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům a transformační ploše 411/060/2262 („Transformační plocha“) nesouhlasí, neboť Metropolitní plán nerespektuje zásadu kontinuity územně plánovací dokumentace a nerespektuje současnou míru zastavěnosti území. Z těchto důvodů považují Vlastníci navrženou regulaci Transformační plochy, jejich koeficientů, za nepřiměřený zásah do jejich vlastnického práva. Vlastníci proto společně a zároveň každý zvlášť ve vztahu ke svým Pozemkům v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňují ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů námítky k Metropolitnímu plánu.

#### B: Odůvodnění návrhu změny Metropolitního plánu

##### 1) Předvídatelnost a kontinuita nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje

i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011-257:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetnější k právům jednotlivce.“

Nejvyšší správní soud dále v rozsudku ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 9 As 171/2018, jednoznačně stanovil, že: „Územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající.“

V tomto případě je zcela zřejmé, že fungování veřejné správy (pořizovatel Metropolitního plánu a hl. m. Praha v samostatné působnosti) naprosto nerespektuje oprávněná očekávání ani kontinuitu fungování veřejné správy ve vztahu k Pozemkům. Důvodem je, že zveřejněná podoba Metropolitního plánu z roku 2022 umožňovala v Transformační ploše o menší rozloze 22.840 m<sup>2</sup> umístit celkem cca 232.000 HPP. Oproti tomu nyní navrhovaná úprava Metropolitního plánu umožňuje v Transformační ploše, i přes to že došlo k jejímu rozšíření na celkem 32.605 m<sup>2</sup>, umístit celkem pouze 91.295 HPP. Jedná se o snížení celkových umístitelných HPP o více jak 100 % oproti původnímu návrhu Metropolitního plánu z roku 2022.

Nový návrh Metropolitního plánu tak zcela opouští regulaci území navrženou v roce 2022, a to i přes to, že se na území Transformační plochy ničeho nezměnilo a ani v jejím okolí v průběhu let nedošlo k žádné citelné stavební činnosti, která by vyčerpala kapacity infrastruktury v lokalitě.

Omezení celkové zátěže Pozemků z pohledu umístitelných HPP není ani v souladu se současnou regulací území stanovenou současným územním plánem hl. m. Prahy, když se Pozemky a Transformační plocha nacházejí v ploše SMJ s koeficientem I, které umožňují Pozemky a Transformační plochu zatížit HPP srovnatelnou s HPP navrhovanou Metropolitním plánem v roce 2022. Současný návrh Metropolitního plánu tak není v souladu se zásadou kontinuity

územně plánovací dokumentace i z důvodu jeho nesouladu se současnou regulací území, jež je stanovena současným územním plánem hl. m. Prahy.

Z pohledu Vlastníků je tak tento vývoj regulace zcela nekoncepční a v rozporu s jejich legitimním očekáváním.

Kromě snížení celkových umístitelných HPP v transformační ploše dále Metropolitní plán snižuje výškovou úroveň věží, a to z původně navržených 27 RNP s maximální regulovanou výškou 100 metrů na hodnotu 18 RNP s maximální regulovanou výškou 70 metrů. K tomuto snížení dochází opět bez toho, aniž by se v lokalitě a Transformační ploše cokoliv změnilo (vyjma výstavby metra D). Ke snížení výškové zástavby dochází za situace, kdy dle dnešní regulace území by bylo možné novými stavbami v území navázat na výškové stavby umístěné v lokalitě 058 / Horní Pankrác, kdy i při dosažení výšky 100 metrů se jedná o výrazně nižší výškovou hladinu, než je právě Pankrácký horizont ve vztahu k posuzované vedutě. Za situace, kdy je výšková regulace v lokalitě 058 / Horní Pankrác ponechávána na maximální regulované výšce 100 metrů nebylo předvídatelné, že by na Pozemcích, resp. v Transformační ploše došlo ke snížení výškové hladiny, když horizont Pozemků, resp. Transformační plochy zasahuje do chráněného horizontu méně, než horizont lokality 058 / Horní Pankrác.

Za daného skutkového stavu měl pořizovatel vyhodnotit oprávněná očekávání vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj území v rámci téže lokality a vysvětlit, proč je potřeba i přes nižší vliv na chráněná panorama snížit výškovou regulaci Pozemků, resp. Transformační plochy na hodnotu věží max. 70 metrů.

## 2) Přiměřenost návrhu územně plánovací dokumentace

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, č.j. 8 Ao 1/2011-257, zásah do vlastnického práva musí být proveden tím nejšetrnějším způsobem, který ještě vede ke sledovanému cíli.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně regulativů zastavěnosti území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci. Metropolitním plánem zavedené regulativy koeficientu základní zastavěnosti (Zz) a koeficientu základní podlažnosti (Vz) představují nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníků. Za nepřiměřený zásah do vlastnického práva považují Vlastníci i snížení maximální výšky věží v Transformační ploše, a to z důvodu, že z pohledu chráněných panoramat, vedut představuje ponechání výškové hladiny věží na hodnotě 100 v Transformační lokalitě (jak navrhoval návrh Metropolitního plánu z roku 2022 a jak umožňuje realizovat současná regulace území včetně PSP) daleko menší zásah do chráněných hodnot panoramaty a vedutami, než v případě lokality 058 / Horní Pankrác, ve které je výška věží až 100 metrů ponechána. Není vůbec odůvodněno proč v lokalitě 058 / Horní Pankrác je hladina věží na hodnotě 100 metrů umožněna a v Transformační ploše, ač to znamená nižší zásah do panoramatu Prahy, umožněna není. Vlastník nevidí jediný relevantní cíl či důvod, z jakého by měla být v tomto ohledu výšková regulace nižší pro Transformační plochu než je pro lokalitu 058 / Pankrác.

Výše uvedená regulace představuje nepřiměřený, neproporcionální zásah z důvodu, že omezuje potenciál zastavěnosti pozemků oproti současnému stavu regulace, a i oproti navrhovanému stavu regulace Pozemků, resp. Transformační plochy dle Metropolitního plánu 2022. Důvody nepřiměřeného omezení a nerovného přístupu spatřují Vlastníci v následujícím:



- Dnes je možné Pozemky a Transformační plochu zatížit více než je tomu dle návrhu Metropolitního plánu 2025.
- Původní návrh Metropolitního plánu z roku 2022 umožňoval výrazně vyšší zatížení území, než současný návrh.
- Pozemky a Transformační plocha se nacházejí v jednom z pražských centrem, ve kterém se soustřeďují komerční a obchodní aktivity v rámci města a je očekáváno a předpokládáno vysoké zatížení těchto ploch.
- V území je k dispozici veškerá infrastruktura, která vysoké zatížení unese.
- V rámci čtvrti Pankrác se nachází další transformační plochy, jmenovitě plochy 411/058/2235 a 411/058/2336, které mají shodnou aktuální územní regulaci, avšak i přes to že mají horší parametry z pohledu chráněných panoramat a vedut, tak u nich je zatížitelnost území vyšší než v Transformační ploše.
- Metropolitní plán neodůvodňuje, jaký legitimní cíl sleduje snížením zatížení (koeficientů Transformační plochy a výšky věží) a neprovádí test proporcionality do vlastnického práva Vlastníků.

Za výše uvedené situace a z výše uvedených důvodů tak navržená regulace Pozemků, resp. Transformační plochy Metropolitním plánem 2025 nepředstavuje přiměřený zásah do vlastnického práva a je tak v rozporu s požadavkem judikatury, aby jakýkoliv zásah do vlastnického práva byl činěn jen v tom nejnutnějším rozsahu a nejšetnějším z možných způsobů.

Výsledkem jsou tudíž změny, které neobstojí v testu proporcionality ve smyslu výše citovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, č.j. 8 Ao 1/2011-257. Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost zvoleného omezení ani volbu nejšetnější varianty a tím porušuje požadavek stability a předvídatelnosti územního plánování ve vztahu k Pozemkům.

### 3) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Jak vyplývá z bodu 2 tohoto odůvodnění, tak Vlastníci nespátřují v návrhu Metropolitního plánu 2025 dostatečné důvody, které by jim vysvětlily proč muselo dojít k omezení možnosti využití potenciálu, snížení potenciálu jejich zastavitelnosti, když v ostatních částech „Pankráce“ (viz uvedené jiné transformační a rozvojové plochy) k takovému omezení nedochází. Je potřeba zdůvodnit, že uváděné jiné transformační a rozvojové plochy jsou napojeny na shodnou infrastrukturu jako Transformační plocha a Pozemky. Za této situace ani není možné identifikovat legitimní zájem, který by Metropolitní plán omezením využitelnosti Pozemků, resp. Transformační plochy sledoval. Naopak snížení potenciálu využití Pozemků, Transformační plochy, jde proti základnímu cíli Metropolitního plánu, a to zvýšit zastavitelnosti vnitřních oblastí města a omezit rozrůstání města na dosud nezastavěné zelené plochy, tzv. rozrůstání do polí.

Z důvodu, že řádné odůvodnění změny regulace chybí a navržená nová regulace Pozemků a Transformační plochy se jeví jako nepřiměřená a diskriminační ve vztahu k jiným transformačním plochám, vykazuje dle názoru Vlastníků Metropolitní plán v této části vadu nepřezkoumatelnosti, která způsobuje jeho nezákonnost.

### III. Závěr

Metropolitním plánem nastavená regulace Pozemků, Transformační plochy, tudíž neobstojí ani ve světle požadavků kladených na územně plánovací dokumentaci, tj. předvídatelnosti a kontinuity územně plánovací regulace, řádného a přezkoumatelného odůvodnění zvolených řešení včetně jejich změn, šetrnosti k vlastnickému právu a proporcionality zásahu, jakož i respektu k legitimnímu očekávání vlastníka, utvářenému současnou regulací území a podobou Metropolitního plánu z roku 2022.

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnili tak, jak Vlastník navrhuje, tj. aby v Transformační ploše 411/060/2262 regulativ koeficientu základního zastavění budovami Zz byl zvýšen z hodnoty 35 % na hodnotu 60 % a aby byl změněn regulativ základní podlažnosti Vz z hodnoty 8,0 na hodnotu 10, dále aby v Transformační ploše došlo ke zvýšení maximální výšky věží z hodnoty 70 metrů na hodnotu 100 metrů.

---

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel si je vědom významu místa a vhodnosti jeho transformace. V okamžiku uzávěrky dat však pořizovatel nedisponoval žádným podkladem pro stanovení míry využití území v místě ani v místě neprobíhala žádná změna územního plánu vztahující se ke stanovení kapacity.

Na základě toho pořizovatel vyšel z aktuálního právního stavu území daného dosavadním ÚP SÚ dle jednotné metodiky popsané níže. Z toho byly odvozeny i další parametry včetně  $Z_{max}$ .

Dle textové části MPP článku 96, odstavce (6) Regulované množství hrubých podlažních ploch dle odst. 2 je přípustné navýšit do výše určené vzorcem dle odst. 2, kdy pro typ struktury (01) až (04) dle čl. 41 až 44 se  $Z$  z navýší o 5 procentních bodů a pro typ struktury (05) až (10) dle čl. 45 až 50 se  $Z$  z navýší o 10 procentních bodů, je-li záměr v souladu s prostorovými regulativy dle čl. 73 odst. 4 a je-li zároveň splněna alespoň jedna z následujících podmínek:

- a) je-li vyšší míra využití nezbytně nutná pro dotvoření urbanistické struktury existující zástavby, zejména v prolukách, při dodržení uliční a stavební čáry, jednotné výšky, měřítko a převažující formy zástavby,
- b) prověřil-li tak územní studie [69], regulační plán či ÚPČP, je-li s jejich regulativy záměr v souladu.

Transformační plocha má stanoven typ struktury (03), vztahuje se na ni navýšení o 5 procentních bodů  $\rightarrow Zz: (35+5) * Vz: 8,0 \rightarrow$  odpovídá 3,2, což odpovídá KPP z ÚP SÚ.

Z hlediska výškové regulace se z urbanistického pohledu pořizovatel ztotožňuje s názorem podatele, bylo zde ale nezbytné zohlednit další veřejné zájmy, a to veřejný zájem na ochranu pražského panoramatu, který byl definován a požadován dotčeným orgánem, konkrétně Ministerstvem kultury.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito

hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli

a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námitka

**ID 3027638**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 693

Podatel | **INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOHG3

Identifikátor podání Portálu Pražana | en548we7

Lokalita | 060

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | Navýšení výškové hladiny věží

---

### Vyjádření

Námitka ke krycímu listu lokality: Vlastník navrhuje v krycím listu lokality v části 200 / Vystavěné prostředí změnit v rámci regulativů „Výšková regulace“ maximální výšku věží z hodnoty 70 metrů na hodnotu 100 metrů.

### Odůvodnění

Poznámka: Aktuální LV č. 674 a LV č. 5462 pro k.ú. Krč budou dodány později z důvodu přerušení provozu Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí.

A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („Metropolitní plán“), které se koná dne 19. 11. 2025 a rovněž dne 26. 11. 2025.

Vlastník 1 a Vlastník 2 jsou vzájemně propojenými osobami a významnými vlastníky pozemků v transformační ploše 411/060/2262. Z tohoto důvodu jsou jejich záměry v území propojené a společně pracují na jeho zastavění. Toto je také důvod proč Vlastník 1 a Vlastník 2 podávají tyto námitky k Metropolitnímu plánu společně. Vlastník 1, společnost DBK PRAHA a.s., IČO: 601 93 352, se sídlem Budějovická 1667/64, Krč, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 2323 vlastní pozemky parc. č. 1257/1, 1257/2 a 1257/3 vše v k.



ú. Krč zapsané na listu vlastnictví č. 674 („Pozemky 1“). Vlastník 2, společnost Budějovická Alej s.r.o., IČO: 274 40 150, se sídlem Praha 4, Budějovická 1667/64, PSČ 140 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 112805 vlastní pozemky parc. č. 1259/18, 1259/11, 1259/3, 1259/4, 1259/2, 1259/17, 1259/12, 1259/13, 1259/14, 1259/15, 1259/16 vše v k. ú. Krč zapsané na listu vlastnictví č. 5462 („Pozemky 2“) (Pozemky 1 a Pozemky 2 dále jen jako „Pozemky“). Vlastníci na Pozemcích hodlají realizovat záměr v podobě celkové transformace území s výstavbou nových výškových budov a nižších polyfunkčních budov, které vhodně doplní zástavbu území s tím, že hlavní důraz bude kladen na vznik nových bytových kapacit různého charakteru, včetně bytů určených na pronájem a bytů malometrážních („Záměr“).

K Záměru Vlastníci nechali zpracovat Volumetrickou studii, která prověřuje možnosti transformace lokality poté, co ze tří kancelářských budov v území odejde její současný uživatel spol. Česká spořitelna a.s.

Vlastníci s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům a transformační ploše 411/060/2262 („Transformační plocha“) nesouhlasí, neboť Metropolitní plán nerespektuje zásadu kontinuity územně plánovací dokumentace a nerespektuje současnou míru zastavěnosti území. Z těchto důvodů považují Vlastníci navrženou regulaci Transformační plochy, jejich koeficientů, za nepřiměřený zásah do jejich vlastnického práva. Vlastníci proto společně a zároveň každý zvlášť ve vztahu ke svým Pozemkům v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňují ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů námítky k Metropolitnímu plánu.

#### B: Odůvodnění návrhu změny Metropolitního plánu

##### 1) Předvídatelnost a kontinuita nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011-257:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“

Nejvyšší správní soud dále v rozsudku ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 9 As 171/2018, jednoznačně stanovil, že: „Územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající.“

V tomto případě je zcela zřejmé, že fungování veřejné správy (pořizovatel Metropolitního plánu a hl. m. Praha v samostatné působnosti) naprosto nerespektuje oprávněná očekávání ani kontinuitu fungování veřejné správy ve vztahu k Pozemkům. Důvodem je, že zveřejněná podoba Metropolitního plánu z roku 2022 umožňovala v Transformační ploše o menší rozloze 22.840 m<sup>2</sup> umístit celkem cca 232.000 HPP. Oproti tomu nyní navrhovaná úprava Metropolitního plánu umožňuje v Transformační ploše, i přes to že došlo k jejímu rozšíření na celkem 32.605 m<sup>2</sup>, umístit celkem pouze 91.295 HPP. Jedná se o snížení celkových umístitelných HPP o více jak 100 % oproti původnímu návrhu Metropolitního plánu z roku 2022.

Nový návrh Metropolitního plánu tak zcela opouští regulaci území navrženou v roce 2022, a to i přes to, že se na území Transformační plochy ničeho nezměnilo a ani v jejím okolí v průběhu let nedošlo k žádné citelné stavební činnosti, která by vyčerpala kapacity infrastruktury v lokalitě.

Omezení celkové zátěže Pozemků z pohledu umístitelných HPP není ani v souladu se současnou regulací území stanovenou současným územním plánem hl. m. Prahy, když se Pozemky a Transformační plocha nacházejí v ploše SMJ s koeficientem I, které umožňují Pozemky a Transformační plochu zatížit HPP srovnatelnou s HPP navrhovanou Metropolitním plánem v roce 2022. Současný návrh Metropolitního plánu tak není v souladu se zásadou kontinuity územně plánovací dokumentace i z důvodu jeho nesouladu se současnou regulací území, jež je stanovena současným územním plánem hl. m. Prahy.

Z pohledu Vlastníků je tak tento vývoj regulace zcela nekoncepční a v rozporu s jejich legitimním očekáváním.

Kromě snížení celkových umístitelných HPP v transformační ploše dále Metropolitní plán snižuje výškovou úroveň věží, a to z původně navržených 27 RNP s maximální regulovanou výškou 100 metrů na hodnotu 18 RNP s maximální regulovanou výškou 70 metrů. K tomuto snížení dochází opět bez toho, aniž by se v lokalitě a Transformační ploše cokoli změnilo (vyjma výstavby metra D). Ke snížení výškové zástavby dochází za situace, kdy dle dnešní regulace území by bylo možné novými stavbami v území navázat na výškové stavby umístěné v lokalitě 058 / Horní Pankrác, kdy i při dosažení výšky 100 metrů se jedná o výrazně nižší výškovou hladinu, než je právě Pankrácký horizont ve vztahu k posuzované vedutě. Za situace, kdy je výšková regulace v lokalitě 058 / Horní Pankrác ponechávána na maximální regulované výšce 100 metrů nebylo předvídatelné, že by na Pozemcích, resp. v Transformační ploše došlo ke snížení výškové hladiny, když horizont Pozemků, resp. Transformační plochy zasahuje do chráněného horizontu méně, než horizont lokality 058 / Horní Pankrác.

Za daného skutkového stavu měl pořizovatel vyhodnotit oprávněná očekávání vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj území v rámci téže lokality a vysvětlit, proč je potřeba i přes nižší vliv na chráněná panorama snížit výškovou regulaci Pozemků, resp. Transformační plochy na hodnotu věží max. 70 metrů.

## 2) Přiměřenost návrhu územně plánovací dokumentace

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí

překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, č.j. 8 Ao 1/2011-257, zásah do vlastnického práva musí být proveden tím nejšetrnějším způsobem, který ještě vede ke sledovanému cíli.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně regulativů zastavěnosti území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci. Metropolitním plánem zavedené regulativy koeficientu základní zastavěnosti (Zz) a koeficientu základní podlažnosti (Vz) představují nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníků. Za nepřiměřený zásah do vlastnického práva považují Vlastníci i snížení maximální výšky věží v Transformační ploše, a to z důvodu, že z pohledu chráněných panoramat, vedut představuje ponechání výškové hladiny věží na hodnotě 100 v Transformační lokalitě (jak navrhoval návrh Metropolitního plánu z roku 2022 a jak umožňuje realizovat současná regulace území včetně PSP) daleko menší zásah do chráněných hodnot panoramaty a vedutami, než v případě lokality 058 / Horní Pankrác, ve které je výška věží až 100 metrů ponechána. Není vůbec odůvodněno proč v lokalitě 058 / Horní Pankrác je hladina věží na hodnotě 100 metrů umožněna a v Transformační ploše, ač to znamená nižší zásah do panoramatu Prahy, umožněna není. Vlastník nevidí jediný relevantní cíl či důvod, z jakého by měla být v tomto ohledu výšková regulace nižší pro Transformační plochu než je pro lokalitu 058 / Pankrác.

Výše uvedená regulace představuje nepřiměřený, neproporcionální zásah z důvodu, že omezuje potenciál zastavěnosti pozemků oproti současnému stavu regulace, a i oproti navrhovanému stavu regulace Pozemků, resp. Transformační plochy dle Metropolitního plánu 2022. Důvody nepřiměřeného omezení a nerovného přístupu spatřují Vlastníci v následujícím:

- Dnes je možné Pozemky a Transformační plochu zatížit více než je tomu dle návrhu Metropolitního plánu 2025.

- Původní návrh Metropolitního plánu z roku 2022 umožňoval výrazně vyšší zatížení území, než současný návrh.

- Pozemky a Transformační plocha se nacházejí v jednom z pražských centrem, ve kterém se soustřeďují komerční a obchodní aktivity v rámci města a je očekáváno a předpokládáno vysoké zatížení těchto ploch.

- V území je k dispozici veškerá infrastruktura, která vysoké zatížení unese.

- V rámci čtvrti Pankrác se nachází další transformační plochy, jmenovitě plochy 411/058/2235 a 411/058/2336, které mají shodnou aktuální územní regulaci, avšak i přes to že mají horší parametry z pohledu chráněných panoramat a vedut, tak u nich je zatížitelnost území vyšší než v Transformační ploše.

- Metropolitní plán neodůvodňuje, jaký legitimní cíl sleduje snížením zatížení (koeficientů Transformační plochy a výšky věží) a neprovádí test proporcionality do vlastnického práva Vlastníků.

Za výše uvedené situace a z výše uvedených důvodů tak navržená regulace Pozemků, resp. Transformační plochy Metropolitním plánem 2025 nepředstavuje přiměřený zásah do vlastnického práva a je tak v rozporu s požadavkem judikatury, aby jakýkoliv zásah do vlastnického práva byl činěn jen v tom nejnutnějším rozsahu a nejšetnějším z možných způsobů.

Výsledkem jsou tudíž změny, které neobstojí v testu proporcionality ve smyslu výše citovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, č.j. 8 Ao 1/2011-257. Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost zvoleného omezení ani volbu nejšetnější varianty a tím porušuje požadavek stability a předvídatelnosti územního plánování ve vztahu k Pozemkům.

### 3) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Jak vyplývá z bodu 2 tohoto odůvodnění, tak Vlastníci nespátřují v návrhu Metropolitního plánu 2025 dostatečné důvody, které by jim vysvětlily proč muselo dojít k omezení možnosti využití potenciálu, snížení potenciálu jejich zastavitelnosti, když v ostatních částech

„Pankráce“ (viz uvedené jiné transformační a rozvojové plochy) k takovému omezení nedochází. Je potřeba zdůvodnit, že uváděné jiné transformační a rozvojové plochy jsou napojeny na shodnou infrastrukturu jako Transformační plocha a Pozemky. Za této situace ani není možné identifikovat legitimní zájem, který by Metropolitní plán omezením využitelnosti Pozemků, resp. Transformační plochy sledoval. Naopak snížení potenciálu využití Pozemků, Transformační plochy, jde proti základnímu cíli Metropolitního plánu, a to zvýšit zastavitelnosti vnitřních oblastí města a omezit rozrůstání města na dosud nezastavěné zelené plochy, tzv. rozrůstání do polí.

Z důvodu, že řádné odůvodnění změny regulace chybí a navržená nová regulace Pozemků a Transformační plochy se jeví jako nepřiměřená a diskriminační ve vztahu k jiným transformačním plochám, vykazuje dle názoru Vlastníků Metropolitní plán v této části vadu nepřezkoumatelnosti, která způsobuje jeho nezákonnost.

### III. Závěr

Metropolitním plánem nastavená regulace Pozemků, Transformační plochy, tudíž neobstojí ani ve světle požadavků kladených na územně plánovací dokumentaci, tj. předvídatelnosti a kontinuity územně plánovací regulace, řádného a přezkoumatelného odůvodnění zvolených řešení včetně jejich změn, šetrnosti k vlastnickému právu a proporcionality zásahu, jakož i respektu k legitimnímu očekávání vlastníka, utvářenému současnou regulací území a podobou Metropolitního plánu z roku 2022.

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnili tak, jak Vlastník navrhuje, tj. aby v Transformační ploše 411/060/2262 regulativ koeficientu základního zastavění budovami Zz byl zvýšen z hodnoty 35 % na hodnotu 60 % a aby byl změněn regulativ základní podlažnosti Vz z hodnoty 8,0 na hodnotu 10, dále aby v Transformační ploše došlo ke zvýšení maximální výšky věží z hodnoty 70 metrů na hodnotu 100 metrů.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava maximální výška hladiny věží, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že výšková regulace, včetně určení hladiny věží, byla upravena na základě požadavku dotčeného orgánu - Ministerstva kultury.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a

v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále  
v příslušných přílohách.



Námitka

**ID 3027639**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 693

Podatel | **INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOHG3

Identifikátor podání Portálu Pražana | en548we7

Lokalita | 060

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | Úprava výškové regulace v transformační ploše

411/060/2262

---

**Vyjádření**

Námitka ke grafické části (výkresům): Vlastník navrhuje upravit hladinu výškové regulace věží v transformační ploše 411/060/2262 z hodnoty 18 RNP na hodnotu 27 RNP.

**Odůvodnění**

Poznámka: Aktuální LV č. 674 a LV č. 5462 pro k.ú. Krč budou dodány později z důvodu přerušení provozu Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí.

A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („Metropolitní plán“), které se koná dne 19. 11. 2025 a rovněž dne 26. 11. 2025.

Vlastník 1 a Vlastník 2 jsou vzájemně propojenými osobami a významnými vlastníky pozemků v transformační ploše 411/060/2262. Z tohoto důvodu jsou jejich záměry v území propojené a společně pracují na jeho zastavění. Toto je také důvod proč Vlastník 1 a Vlastník 2 podávají tyto námitky k Metropolitnímu plánu společně. Vlastník 1, společnost DBK PRAHA a.s., IČO: 601 93 352, se sídlem Budějovická 1667/64, Krč, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 2323 vlastní pozemky parc. č. 1257/1, 1257/2 a 1257/3 vše v k.

ú. Krč zapsané na listu vlastnictví č. 674 („Pozemky 1“). Vlastník 2, společnost Budějovická Alej s.r.o., IČO: 274 40 150, se sídlem Praha 4, Budějovická 1667/64, PSČ 140 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 112805 vlastní pozemky parc. č. 1259/18, 1259/11, 1259/3, 1259/4, 1259/2, 1259/17, 1259/12, 1259/13, 1259/14, 1259/15, 1259/16 vše v k. ú. Krč zapsané na listu vlastnictví č. 5462 („Pozemky 2“) (Pozemky 1 a Pozemky 2 dále jen jako „Pozemky“). Vlastníci na Pozemcích hodlají realizovat záměr v podobě celkové transformace území s výstavbou nových výškových budov a nižších polyfunkčních budov, které vhodně doplní zástavbu území s tím, že hlavní důraz bude kladen na vznik nových bytových kapacit různého charakteru, včetně bytů určených na pronájem a bytů malometrážních („Záměr“).

K Záměru Vlastníci nechali zpracovat Volumetrickou studii, která prověřuje možnosti transformace lokality poté, co ze tří kancelářských budov v území odejde její současný uživatel spol. Česká spořitelna a.s.

Vlastníci s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům a transformační ploše 411/060/2262 („Transformační plocha“) nesouhlasí, neboť Metropolitní plán nerespektuje zásadu kontinuity územně plánovací dokumentace a nerespektuje současnou míru zastavěnosti území. Z těchto důvodů považují Vlastníci navrženou regulaci Transformační plochy, jejich koeficientů, za nepřiměřený zásah do jejich vlastnického práva. Vlastníci proto společně a zároveň každý zvlášť ve vztahu ke svým Pozemkům v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňují ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů námítky k Metropolitnímu plánu.

#### B: Odůvodnění návrhu změny Metropolitního plánu

##### 1) Předvídatelnost a kontinuita nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011-257:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“

Nejvyšší správní soud dále v rozsudku ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 9 As 171/2018, jednoznačně stanovil, že: „Územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající.“

V tomto případě je zcela zřejmé, že fungování veřejné správy (pořizovatel Metropolitního plánu a hl. m. Praha v samostatné působnosti) naprosto nerespektuje oprávněná očekávání ani kontinuitu fungování veřejné správy ve vztahu k Pozemkům. Důvodem je, že zveřejněná podoba Metropolitního plánu z roku 2022 umožňovala v Transformační ploše o menší rozloze 22.840 m<sup>2</sup> umístit celkem cca 232.000 HPP. Oproti tomu nyní navrhovaná úprava Metropolitního plánu umožňuje v Transformační ploše, i přes to že došlo k jejímu rozšíření na celkem 32.605 m<sup>2</sup>, umístit celkem pouze 91.295 HPP. Jedná se o snížení celkových umístitelných HPP o více jak 100 % oproti původnímu návrhu Metropolitního plánu z roku 2022.

Nový návrh Metropolitního plánu tak zcela opouští regulaci území navrženou v roce 2022, a to i přes to, že se na území Transformační plochy ničeho nezměnilo a ani v jejím okolí v průběhu let nedošlo k žádné citelné stavební činnosti, která by vyčerpala kapacity infrastruktury v lokalitě.

Omezení celkové zátěže Pozemků z pohledu umístitelných HPP není ani v souladu se současnou regulací území stanovenou současným územním plánem hl. m. Prahy, když se Pozemky a Transformační plocha nacházejí v ploše SMJ s koeficientem I, které umožňují Pozemky a Transformační plochu zatížit HPP srovnatelnou s HPP navrhovanou Metropolitním plánem v roce 2022. Současný návrh Metropolitního plánu tak není v souladu se zásadou kontinuity územně plánovací dokumentace i z důvodu jeho nesouladu se současnou regulací území, jež je stanovena současným územním plánem hl. m. Prahy.

Z pohledu Vlastníků je tak tento vývoj regulace zcela nekoncepční a v rozporu s jejich legitimním očekáváním.

Kromě snížení celkových umístitelných HPP v transformační ploše dále Metropolitní plán snižuje výškovou úroveň věží, a to z původně navržených 27 RNP s maximální regulovanou výškou 100 metrů na hodnotu 18 RNP s maximální regulovanou výškou 70 metrů. K tomuto snížení dochází opět bez toho, aniž by se v lokalitě a Transformační ploše cokoli změnilo (vyjma výstavby metra D). Ke snížení výškové zástavby dochází za situace, kdy dle dnešní regulace území by bylo možné novými stavbami v území navázat na výškové stavby umístěné v lokalitě 058 / Horní Pankrác, kdy i při dosažení výšky 100 metrů se jedná o výrazně nižší výškovou hladinu, než je právě Pankrácký horizont ve vztahu k posuzované vedutě. Za situace, kdy je výšková regulace v lokalitě 058 / Horní Pankrác ponechávána na maximální regulované výšce 100 metrů nebylo předvídatelné, že by na Pozemcích, resp. v Transformační ploše došlo ke snížení výškové hladiny, když horizont Pozemků, resp. Transformační plochy zasahuje do chráněného horizontu méně, než horizont lokality 058 / Horní Pankrác.

Za daného skutkového stavu měl pořizovatel vyhodnotit oprávněná očekávání vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj území v rámci téže lokality a vysvětlit, proč je potřeba i přes nižší vliv na chráněná panorama snížit výškovou regulaci Pozemků, resp. Transformační plochy na hodnotu věží max. 70 metrů.

## 2) Přiměřenost návrhu územně plánovací dokumentace

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí

překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, č.j. 8 Ao 1/2011-257, zásah do vlastnického práva musí být proveden tím nejšetrnějším způsobem, který ještě vede ke sledovanému cíli.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně regulativů zastavěnosti území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci. Metropolitním plánem zavedené regulativy koeficientu základní zastavěnosti (Zz) a koeficientu základní podlažnosti (Vz) představují nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníků. Za nepřiměřený zásah do vlastnického práva považují Vlastníci i snížení maximální výšky věží v Transformační ploše, a to z důvodu, že z pohledu chráněných panoramat, vedut představuje ponechání výškové hladiny věží na hodnotě 100 v Transformační lokalitě (jak navrhoval návrh Metropolitního plánu z roku 2022 a jak umožňuje realizovat současná regulace území včetně PSP) daleko menší zásah do chráněných hodnot panoramaty a vedutami, než v případě lokality 058 / Horní Pankrác, ve které je výška věží až 100 metrů ponechána. Není vůbec odůvodněno proč v lokalitě 058 / Horní Pankrác je hladina věží na hodnotě 100 metrů umožněna a v Transformační ploše, ač to znamená nižší zásah do panoramatu Prahy, umožněna není. Vlastník nevidí jediný relevantní cíl či důvod, z jakého by měla být v tomto ohledu výšková regulace nižší pro Transformační plochu než je pro lokalitu 058 / Pankrác.

Výše uvedená regulace představuje nepřiměřený, neproporcionální zásah z důvodu, že omezuje potenciál zastavěnosti pozemků oproti současnému stavu regulace, a i oproti navrhovanému stavu regulace Pozemků, resp. Transformační plochy dle Metropolitního plánu 2022. Důvody nepřiměřeného omezení a nerovného přístupu spatřují Vlastníci v následujícím:

- Dnes je možné Pozemky a Transformační plochu zatížit více než je tomu dle návrhu Metropolitního plánu 2025.

- Původní návrh Metropolitního plánu z roku 2022 umožňoval výrazně vyšší zatížení území, než současný návrh.

- Pozemky a Transformační plocha se nacházejí v jednom z pražských centrem, ve kterém se soustřeďují komerční a obchodní aktivity v rámci města a je očekáváno a předpokládáno vysoké zatížení těchto ploch.

- V území je k dispozici veškerá infrastruktura, která vysoké zatížení unese.

- V rámci čtvrti Pankrác se nachází další transformační plochy, jmenovitě plochy 411/058/2235 a 411/058/2336, které mají shodnou aktuální územní regulaci, avšak i přes to že mají horší parametry z pohledu chráněných panoramat a vedut, tak u nich je zatížitelnost území vyšší než v Transformační ploše.

- Metropolitní plán neodůvodňuje, jaký legitimní cíl sleduje snížením zatížení (koeficientů Transformační plochy a výšky věží) a neprovádí test proporcionality do vlastnického práva Vlastníků.

Za výše uvedené situace a z výše uvedených důvodů tak navržená regulace Pozemků, resp. Transformační plochy Metropolitním plánem 2025 nepředstavuje přiměřený zásah do vlastnického práva a je tak v rozporu s požadavkem judikatury, aby jakýkoliv zásah do vlastnického práva byl činěn jen v tom nejnutnějším rozsahu a nejšetnějším z možných způsobů.

Výsledkem jsou tudíž změny, které neobstojí v testu proporcionality ve smyslu výše citovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, č.j. 8 Ao 1/2011-257. Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost zvoleného omezení ani volbu nejšetnější varianty a tím porušuje požadavek stability a předvídatelnosti územního plánování ve vztahu k Pozemkům.

### 3) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Jak vyplývá z bodu 2 tohoto odůvodnění, tak Vlastníci nespátřují v návrhu Metropolitního plánu 2025 dostatečné důvody, které by jim vysvětlily proč muselo dojít k omezení možnosti využití potenciálu, snížení potenciálu jejich zastavitelnosti, když v ostatních částech

„Pankráce“ (viz uvedené jiné transformační a rozvojové plochy) k takovému omezení nedochází. Je potřeba zdůvodnit, že uváděné jiné transformační a rozvojové plochy jsou napojeny na shodnou infrastrukturu jako Transformační plocha a Pozemky. Za této situace ani není možné identifikovat legitimní zájem, který by Metropolitní plán omezením využitelnosti Pozemků, resp. Transformační plochy sledoval. Naopak snížení potenciálu využití Pozemků, Transformační plochy, jde proti základnímu cíli Metropolitního plánu, a to zvýšit zastavitelnosti vnitřních oblastí města a omezit rozrůstání města na dosud nezastavěné zelené plochy, tzv. rozrůstání do polí.

Z důvodu, že řádné odůvodnění změny regulace chybí a navržená nová regulace Pozemků a Transformační plochy se jeví jako nepřiměřená a diskriminační ve vztahu k jiným transformačním plochám, vykazuje dle názoru Vlastníků Metropolitní plán v této části vadu nepřezkoumatelnosti, která způsobuje jeho nezákonnost.

### III. Závěr

Metropolitním plánem nastavená regulace Pozemků, Transformační plochy, tudíž neobstojí ani ve světle požadavků kladených na územně plánovací dokumentaci, tj. předvídatelnosti a kontinuity územně plánovací regulace, řádného a přezkoumatelného odůvodnění zvolených řešení včetně jejich změn, šetrnosti k vlastnickému právu a proporcionality zásahu, jakož i respektu k legitimnímu očekávání vlastníka, utvářenému současnou regulací území a podobou Metropolitního plánu z roku 2022.

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnili tak, jak Vlastník navrhuje, tj. aby v Transformační ploše 411/060/2262 regulativ koeficientu základního zastavění budovami Zz byl zvýšen z hodnoty 35 % na hodnotu 60 % a aby byl změněn regulativ základní podlažnosti Vz z hodnoty 8,0 na hodnotu 10, dále aby v Transformační ploše došlo ke zvýšení maximální výšky věží z hodnoty 70 metrů na hodnotu 100 metrů.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, redukce vymezení náměstí bodem, tj. nikoliv úprava výškové regulace ani úprava vymezení výškové regulace hladiny věží, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že výšková regulace, včetně určení hladiny věží, byla upravena na základě požadavku dotčeného orgánu - Ministerstva kultury.



Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námitka

**ID 3028102**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 693

Podatel | **INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZC7HR

Identifikátor podání Portálu Pražana | ggcv3gsc

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | Doplnění připomínek pod Identifikátorem: e7vmnuaq.

---

**Vyjádření****Doplnění připomínek pod Identifikátorem: e7vmnuaq.**

Z důvodu přerušení provozu Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí v den podání námitek (21. 11. 2025) podáváme aktuální list vlastnictví č. 674, k.ú. Krč jako přílohu. Prosíme o přiřazení k již podaným námitkám pod **Identifikátorem e7vmnuaq**.

**Odůvodnění****Doplnění připomínek pod Identifikátorem: e7vmnuaq.**

Z důvodu přerušení provozu Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí v den podání námitek (21. 11. 2025) podáváme aktuální list vlastnictví č. 674, k.ú. Krč jako přílohu. Prosíme o přiřazení k již podaným námitkám pod **Identifikátorem e7vmnuaq**.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná o podání, dokládající příslušnými výpisy z katastru nemovitostí dotčenost návrhem řešení dle § 52 stavebního zákona.  
Pořizovatelem bude respektováno.

Námítka

**ID 3028299**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 693

Podatel | **INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03JL4

Identifikátor podání Portálu Pražana | h6dgunzr

Lokalita | 157, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | 1) Korekce výškové regulace v lokalitě 157 / Nový Hloubětín

**Vyjádření**

Vlastník pozemků parc. č. 1424/4, 1514/21, 1629/91, 1630/2, 1637/16, 1637/20, 1639, 1640/1, 1640/10, 1640/11, 1640/12, 1642/7, 1642/10, 1645/7, 2553/5, 2597/3 a 2597/7, zapsaných na LV č. 4700 pro katastrální území Hloubětín, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“), **Triangl Hloubětín s.r.o.**, IČO: 057 69 761, se sídlem Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 270457 („**Vlastník**“), v souvislosti s přípravou záměru výstavby rezidenčního souboru „Rezidenční areál TRIANGL Hloubětín“ („**Záměr**“) na Pozemcích a souvisejících pozemcích, navrhuje změnit Metropolitní plán tak, že v lokalitě 157 / Nový Hloubětín, v rámci transformační plochy 411/157/2484, bude pro tu část Pozemků nacházející se v jejich severní části v čtverci výškové regulace bezprostředně sousedícím s čtvercem výškové regulace, v němž je v návrhu Metropolitního plánu stanovena maximální podlažnost 21 RNP, nově stanovena maximální podlažnost budov ve výši 21 RNP namísto dosud navrhované hodnoty 15 RNP, a to při zachování ostatních parametrů regulace dle návrhu Metropolitního plánu beze změny.

**Odůvodnění**

**Regulace současným územním plánem.** Současný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, schválený usnesením ZHMP č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“), zařazuje převážnou část Pozemků a Pozemků Záměru do ploch SV – všeobecně smíšené s kódem míry využití G. V těchto plochách je jako hlavní využití vymezena polyfunkční městská zástavba umožňující kombinaci staveb pro bydlení, obchod, administrativu,

kulturu, veřejné vybavení, sport a služby při zachování polyfunkčního charakteru území; přípustné je zejména umísťování polyfunkčních staveb pro bydlení a občanskou vybavenost, školských, zdravotnických a sociálních zařízení, zařízení pro kulturu, zábavu a sport, veřejného stravování, ubytovacích zařízení, staveb pro veřejnou správu, drobné nerušící výroby a služeb, jakož i ploch zeleně, veřejných prostranství, komunikací a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu.

Ve vztahu k výškové regulaci platí, že Územní plán pro Pozemky nestanoví samostatnou výškovou regulaci. Za takové situace se uplatní § 19 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 Sb. („**PSP**“). Ustanovení § 19 PSP stanoví, že:

*„Stavby se umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 18. Pokud není výšková regulace stanovena územním nebo regulačním plánem, platí, že: a) ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo z převažujícího charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech, b) v ostatních případech zastavitelném území se výškové hladiny odvozují z územní studie, popřípadě se navrhuji v dokumentaci pro povolení záměru“.*

Ve vztahu k Pozemkům a Pozemkům Záměru v daném případě tuto roli plní návrh Územní studie Vysočany („**Územní studie**“), která převážnou část Pozemků a Pozemků Záměru zařazuje do stavebních bloků SBIV.19 a která pro uvedený stavební blok v severní polovině Pozemků stanoví VIII. výškovou hladinu, tj. výškovou hladinu staveb nad 40 metrů.

Současně však PSP umožňují, aby výšková hladina byla dále konkretizována v dokumentaci pro povolení záměru. Pro Pozemky a Pozemky Záměru je podstatné, že Vlastník této možnosti využívá a připravuje Záměr, tj. stavební záměr spočívající v realizaci souboru bytových a polyfunkčních domů „Rezidenční areál TRIANGL Hloubětín“. Záměr vychází z Územní studie a z ní odvozené Architektonické studie změny koncepce, které podrobně prověřují hmotové a výškové řešení. Urbanistická kompozice Záměru je založena na kombinaci nižších deskových domů a výškových akcentů, při současném zachování nezastavěného volnočasového areálu Triangl Park jako významného veřejně přístupného prostoru v centrální části území.

V severní části Pozemků a Pozemků Záměru, jsou v návaznosti na Územní studii navrženy výškové akcenty v podobě věžových domů s diferencovanou podlažností v rozsahu 13–18 nadzemních podlaží, v severozápadní části je uvažována věž o 13 nadzemních podlažích, v severovýchodní části věž o 14 nadzemních podlažích a v centrální severní části je situován hlavní výškový akcent – střední věž Záměru

o 18 nadzemních podlažích. Tato výšková gradace vytváří čitelnou siluetu lokality v dálkových i středních pohledech, přičemž výškové objemy jsou soustředěny směrem do vnitřní části transformační plochy a nižší domy lemují východní hranici plochy, kde navazují na stávající nižší zástavbu v okolí. Hmotové a výškové řešení jednotlivých objektů, včetně odstupů a orientace, je přizpůsobeno tak, aby nedocházelo k nepřiměřenému zatížení okolní zástavby a aby výškové akcenty fungovaly jako přirozené orientační body v rámci širší městské struktury. Takto koncipované výškové a hmotové řešení Záměru naplňuje výškovou regulaci odvozenou v souladu s § 19 písm. b) PSP z Územní studie a projektové dokumentace Záměru. Záměr se pohybuje uvnitř rámce daného VIII. výškovou hladinou severní části území.

**Navrhovaná regulace Metropolitním plánem.** Metropolitní plán Pozemky a Pozemky Záměru zařazuje do lokality 157 / Nový Hloubětín s kódem Z (04) O [T], tj. do transformační zastavitelné stavební lokality s heterogenní strukturou a obytným způsobem využití. Pozemky a Pozemky Záměru jsou převážně dále vymezeny v transformační ploše **411/157/2484**, která je charakterizovaná heterogenní strukturou a obytným způsobem využití.

Metropolitní plán pro Pozemky a Pozemky Záměru v rámci navrhuje výškovou regulaci s maximální podlažností 21 RNP pro jejich západní cíp a 15 RNP pro jejich zbývající část.

Dle výše uvedeného však při setrvání na nynějším návrhu Metropolitního plánu nastává situace, kdy střední věž Záměru svou převažující polohou podléhá regulaci čtverce s maximální podlažností 15 RNP, a to přesto, že z hlediska celkové koncepce výškového uspořádání území a VIII. výškové hladiny dle Územní studie je pro ni určena výška odpovídající 18 nadzemním podlažím. Stávající nastavení čtvercové sítě výškové regulace a podmínky minimálního podílu RPB 75 % v ploše s vyšší podlažností dle čl. 102 Metropolitního plánu tak vede k tomu, že dohodnuté a projednané výškové řešení střední věže Záměru není v plném rozsahu využitelné, leda za cenu jejího umělého posunu, jenž by narušil urbanistickou kompozici celého souboru.

V tomto kontextu má Vlastník za vhodné, aby Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům a Pozemkům Záměru pokud možno zohledňoval nejen platný Územní plán a Územní studii, ale také dosavadní přípravu a projednání Záměru v úzké koordinaci s Městskou částí Praha 9.

**Vlastník obecně souhlasí** s navrženou regulací lokality 157 / Nový Hloubětín i transformační plochy 411/157/2484, zejména pokud jde o funkční využití území, charakter transformační plochy a nastavení koeficientů míry využití území, současně má Vlastník za to, že by

bylo vhodné zvážit přiměřené upřesnění výškové regulace tak, aby čtvercová síť, popř. související textová část Metropolitního plánu lépe umožňovaly uplatnění měřítka a parametrů Záměru, který byl podkladem pro zpracování Územní studie i návrhu Metropolitního plánu.

**Uplatňované námítky Vlastníka proto směřují výlučně k technickému zpřesnění výškové regulace** v rámci transformační plochy 411/157/2484, a to dvojím možným způsobem: buď formou úpravy výškového rastru tak, aby v severním sousedním čtverci výškové regulace v rozsahu dotčeném střední věží Záměru byla maximální podlažnost zvýšena z 15 RNP na 21 RNP, jednak alternativně či podpůrně formou úpravy textové části Metropolitního plánu, spočívající ve snížení požadovaného podílu RPB v ploše s vyšší podlažností dle čl. 102 odst. 1 z 75 % na 70 %, aby střední věž Záměru mohla při zachování své polohy a urbanistických vazeb využít regulaci 21 RNP. Cílem těchto námitek není zpochybnit základní koncepci Metropolitního plánu pro lokalitu 157 / Nový Hloubětín, nýbrž dosáhnout souladu mezi jeho grafickou a textovou částí na jedné straně a Územní studií, dohodnutým řešením Záměru a reálným vývojem území na straně druhé.

**Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace.** V rámci procesu územního plánování platí zásada, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní[1].

**Tuto zásadu předvídatelnosti a kontinuity regulace podle názoru Vlastníka návrh Metropolitního plánu ve vztahu k výškové regulaci Pozemků a Pozemků Záměru neodráží zcela jednoznačně.** Jak je uvedeno výše, výšková regulace v daném území se podle § 19 písm. b) PSP odvozuje z Územní studie Vysočany a jejího zpřesnění v dokumentaci pro povolení záměru, právě na tomto podkladu Vlastník ve spolupráci s odborem územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy a Městskou částí Praha 9 dlouhodobě připravuje Záměr, včetně architektonické studie, dokumentace pro územní rozhodnutí a souvisejícího projednávání s dotčenými orgány. **Tomu odpovídají i významné finanční, časové a personální prostředky, které Vlastník do projektové přípravy Záměru vynaložil v legitimním očekávání, že nová územně plánovací dokumentace na tento dojednaný stav naváže, případně jej přiměřeně zpřesní. Současné technické nastavení výškové regulace však v tomto směru vyvolává pochybnosti a podle názoru Vlastníka ne zcela odpovídá této dosavadní koordinaci.**

V projednávané verzi Metropolitního plánu je však v důsledku kombinace čtvercové sítě výškové regulace a textové podmínky dle čl. 102 odst. 1 nastaven takový režim, že střední věž Záměru – ačkoli leží na rozhraní čtverce s maximální podlažností 21 RNP

a sousedního čtverce s maximální podlažností 15 RNP a objemově i výškově vychází z rámce VIII. výškové hladiny dle Územní studie – svou převažující plochou podléhá regulaci 15 RNP, neboť do čtverce 21 RNP zasahuje „pouze“ z cca 70 % RPB. Za těchto okolností může Vlastník očekávat buďto faktické omezení výšky střední věže pod úroveň dohodnutých 18 nadzemních podlaží, nebo požadavek na její posun v řádu jednotek metrů, který narušuje prověřenou urbanistickou kompozici Záměru a vztahy k okolní zástavbě a veřejným prostranstvím. Takový technický výsledek výškové regulace přitom nevyplývá z Územní studie ani z dosavadního projednání Záměru, ale je dán čistě zvolenou podobou rastru a hranicí 75 % RPB dle čl. 102 textové části Metropolitního plánu.

**Vlastník má za to, že dotčené čtverce výškové regulace s hodnotami 21 RNP a 15 RNP fakticky regulují prakticky výlučně plochu Záměru, neboť přibližně polovina jejich celkové rozlohy připadá na nezastavitelné plochy mimo Pozemky a Pozemky Záměru - rozšíření regulace 21 RNP na oba tyto čtverce by proto území nezatížilo novým ani nepředvídatelným způsobem, nýbrž by pouze uvedlo grafickou regulaci do souladu se skutečnými parametry Záměru.** Tyto varianty neznamenají zvýšení objemu zástavby nad rámec Územní studie ani oslabení regulace v širší lokalitě, pouze zajišťují, aby dohodnuté a projednané řešení Záměru bylo v rámci Metropolitního plánu realizovatelné bez nepřiměřeného zásahu do jeho urbanistické koncepce.

Za daného stavu věci Vlastník vnímá, že ponechání stávající podoby výškové regulace, která fakticky omezuje střední věž Záměru pod rámec VIII. výškové hladiny a dohodnutých 18 nadzemních podlaží, zcela neodpovídá jeho legitimním očekáváním založeným na Územním plánu, Územní studii a dosavadní koordinaci Záměru s pořizovatelem a dotčenými orgány. Vlastník se současně obává, že takto nastavená regulace může vést ke ztížení realizace Záměru v projednané podobě a k nutnosti dalších časově i finančně náročných úprav a projednávání, ačkoli již v důvěře v dosavadní postup vynaložil podstatné prostředky na projektovou přípravu, zpracování studií a dokumentace i komunikaci s dotčenými subjekty. Navrhovaná úprava grafické, příp. textové části Metropolitního plánu, obsažená v jednotlivých petitech této námítky, proto představuje variantu, která je vzhledem k právům Vlastníka méně omezující, přiměřeněji vyvažuje veřejný zájem a ochranu vlastnického práva a současně je plně slučitelná s cíli a koncepcí Metropolitního plánu pro lokalitu 157 / Nový Hloubětín.

**Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace.**

Jak již Vlastník uvedl výše v této námítce, podle platného Územního plánu ve spojení s § 19 písm. b) PSP a Územní studií Vysočany je v dotčené části území předpokládána výšková zástavba odpovídající VIII. výškové hladině. V tomto regulačním

rámci je možné realizovat Záměr, který svým objemovým a výškovým řešením (věžové domy o 13, 14 a 18 nadzemních podlažích) odpovídá dohodnuté koncepci rozvoje lokality 157 / Nový Hloubětín, projednávané dlouhodobě s odborem územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy i Městskou částí Praha 9. Nyní projednávaný návrh Metropolitního plánu však v důsledku nastavení čtvercové sítě výškové regulace a aplikace podmínky minimálně 75 % RPB v ploše s vyšší podlažností dle čl. 102 odst. 1 vede k tomu, že střední věž Záměru je i přes svou polohu na rozhraní s čtvercem s maximální podlažností 21 RNP a navzdory tomu, že fakticky naplňuje parametry VIII. výškové hladiny dle Územní studie, posuzována podle přísnější regulace 15 RNP. Ve srovnání s dosavadní výškovou regulací podle Územního plánu a Územní studie Vysočany, jakož i s dosavadním průběhem koordinace Záměru, jde podle názoru Vlastníka o omezení využitelnosti Pozemků a Pozemků Záměru, které je dáno především technickým nastavením výškových čtverců, nikoli změnou samotné koncepce výškového rozvoje území. V takových situacích by však měly být primárně zohledňovány skutečné dopady nové regulace na možnosti využití konkrétních pozemků ve vazbě na dosavadní regulaci, nikoli jen formálně-technické vymezení hranic jednotlivých regulativů[2].

V případě Pozemků a Pozemků Záměru podle názoru Vlastníka není z odůvodnění Metropolitního plánu zcela zřejmé, proč je výšková regulace nastavena právě tak, že střední věž Záměru nemůže využít regulaci 21 RNP, přestože je v rámci Územní studie Vysočany a navazující projektové přípravy koncipována jako výškový akcent odpovídající VIII. výškové hladině. Odůvodnění ve vztahu k lokalitě 157 / Nový Hloubětín se soustředí zejména na obecný popis cílového charakteru transformační obytné lokality, potřeby dotvořit městskou strukturu a regulovat výškové akcenty v návaznosti na veřejný prostor, avšak již se výslovně nevyjadřuje k tomu, proč výškové parametry projednaného Záměru v této podobě nemají být převzaty.

Obdobně v rovině konkrétního nastavení výškové regulace v čtvercové síti není z návrhu a jeho odůvodnění zcela patrné, proč je v sousedním čtverci, do něhož střední věž Záměru částečně zasahuje, stanovena maximální podlažnost 15 RNP a v textové části je současně požadován podíl alespoň 75 % RPB v ploše s vyšší podlažností, aniž by bylo blíže vysvětleno, z jakých důvodů je takové omezení oproti dosavadní regulaci a projednanému Záměru považováno za nezbytné a jaký konkrétní veřejný zájem má toto nastavení chránit. Z pohledu Vlastníka by případné doplnění či zpřesnění odůvodnění v této části mohlo přispět k větší přezkoumatelnosti, srozumitelnosti a transparentnosti regulace, aniž by bylo dotčeno celkové koncepční pojetí lokality 157 / Nový Hloubětín.



**K cíli dotvoření a posilování lokality.** Lokalita 157 / Nový Hloubětín představuje transformační území mezi ulicemi Poděbradská a Kolbenova, kde dochází k postupné proměně původního průmyslového a výrobního areálu na plnohodnotnou městskou obytnou čtvrť. Dokumentace k Záměru i jeho posuzování orgány územního plánování shodně vycházejí z premisy, že území má být dotvořeno jako kompaktní rezidenční lokalita s polyfunkčním parterem, vazbou na veřejnou dopravu a zřetelnou městskou strukturou. Současně je akcentována výjimečná poloha západní části pozemků na konci výrazné vizuální urbanistické osy, kterou tvoří údolí Rokytky, tato poloha je v uvedené dokumentaci výslovně označena za příležitost k vytvoření výrazného urbánního akcentu obytné čtvrti.

Tomuto cíli odpovídá i samotná koncepce Záměru. Jak plyne ze závazného stanoviska orgánu územního plánování, Záměr je pojat jako rezidenční čtvrť rozdělená na dvě logické části – východní soubor domů podél tramvajové tratě se šestipodlažní blokovou zástavbou a západní soubor výškových obytných domů, doplněných polyfunkčním parterem a službami občanské vybavenosti. Tato struktura je v závazném stanovisku hodnocena jako souladná s funkčním využitím plochy SV-G dle Územního plánu a jako způsob, jak naplnit transformační potenciál území Vysočany – Hloubětín při respektování stávajících vazeb v území. **Navržené výškové objemy tedy nejsou samoučelným „navyšováním“, ale integrální součástí kompozice nové městské čtvrti.**

Architektonická studie změny koncepce následně tuto základní myšlenku dále rozvíjí v intencích Územní studie. Výšková zástavba v západní části je koncipována jako skupina věžových domů s diferencovanou podlažností v rozsahu cca 13–18 nadzemních podlaží, přičemž střední věž Záměru tvoří hlavní výškový akcent území, jejich poloha i proporce jsou voleny tak, aby z různých směrů zachovávaly volné průhledy mezi jednotlivými domy a současně vytvořily čitelnou siluetu lokality v pohledech podél Rokytky a Poděbradské třídy. Koncepce „bydlení v parku“, s minimalizací ploch pro automobilovou dopravu a akcentem na veřejně přístupnou zeleň a rekreační prostory (Triangl park, pobytové terasy u Rokytky), **přitom zajišťuje, že výškové objemy jsou vyvažovány kvalitní strukturou veřejných prostranství a zeleně.**

**Záměr tak nejen respektuje, ale fakticky naplňuje cíl Metropolitního plánu dotvořit a posílit charakter lokality 157 / Nový Hloubětín jako městské obytné čtvrti s heterogenní strukturou a výškovými akcenty v návaznosti na významné městské prostory.** Střední věž Záměru v parametrech VIII. výškové hladiny zde plní roli přirozeného urbánního uzlu: uzavírá pohledové osy podél Rokytky, a vytváří rozpoznatelný orientační bod v rámci celé transformační plochy 411/157/2484. **Korekce výškové**

**regulace, kterou Vlastník navrhuje (rozšíření regulace 21 RNP do sousedního čtverce, případně úprava textové podmínky tak, aby střední věž mohla regulaci 21 RNP využít), proto nesměruje proti koncepci Metropolitního plánu.** Jejím cílem je, aby deklarovaný záměr dotvořil a posílil lokalitu 157 / Nový Hloubětín a transformační plochu 411/157/2484 a byl promítnut i do konkrétního nastavení výškové regulace v dotčených čtvrcích. Výšková kompozice Záměru – včetně střední věže o 18 nadzemních podlažích – odpovídá představě městské obytné čtvrti s jasně čitelnými výškovými akcenty v návaznosti na významné veřejné prostory, jak ji sleduje Metropolitní plán i Územní studie. **Navrhovaná úprava výškové regulace pouze brání tomu, aby tento cíl byl oslabován čistě technickým nastavením čtvercové sítě a souvisejících podmínek textové části Metropolitního plánu.**

Za této situace má Vlastník za to, že bez navrhované korekce výškové regulace by v dotčené části transformační plochy 411/157/2484 přetrvávalo určité napětí mezi grafickou a textovou částí Metropolitního plánu na straně jedné a Územní studií Vysočany a projednaným Záměrem na straně druhé, což by mohlo vést k méně efektivnímu využití rozvojového potenciálu území a k oslabení prostorového působení lokálního centra, které má Záměr vytvářet. **Navržené úpravy zvýšení maximální podlažnosti v dotčeném čtverci na 21 RNP a úprava podmínky podílu RPB mají povahu cílené, funkční korekce, která respektuje celkový koncept Metropolitního plánu, nemění jeho základní urbanistickou představu o lokalitě 157 / Nový Hloubětín a umožňuje, aby výšková regulace odpovídala reálně projednanému a odborně posouzenému řešení Záměru.**

[1] Nejvyšší správní soud, čj. 8 Ao 1/2011-257, ze dne 2. 10. 2013

[2] Nejvyšší správní soud, čj. 4 As 141/2014–39, ze dne 6. 11. 2014

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla podrobně prověřena v pořizované Územní studii Vysočany. Navyšování maximálního počtu RNP není vhodné s přihlédnutím k potřebě ochrany hodnot přírodního kontextu Rokytky. V předmětné lokalitě pořizovatel eviduje mnoho protichůdných připomínek a v rámci vážení veřejného zájmu považujeme navrhované řešení v Metropolitním plánu za adekvátní - umožňující variabilní řešení výškového uspořádání záměru. Podrobnější regulace, která reflektuje upravený záměr investora je součástí územní studie, dle které v západní části převládá výšková hladina VIII. a ve východní hladina VI. (dle PSP).

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotil a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: [vysocany.praha.eu](https://vysocany.praha.eu)

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3028300**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 693

Podatel | **INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03JL4

Identifikátor podání Portálu Pražana | h6dgunzr

Lokalita | 157, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | 2) Korekce výškové regulace v lokalitě 157 / Nový Hloubětín

---

### Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 1424/4, 1514/21, 1629/91, 1630/2, 1637/16, 1637/20, 1639, 1640/1, 1640/10, 1640/11, 1640/12, 1642/7, 1642/10, 1645/7, 2553/5, 2597/3 a 2597/7, zapsaných na LV č. 4700 pro katastrální území Hloubětín, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“), **Triangl Hloubětín s.r.o.**, IČO: 057 69 761, se sídlem Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 270457 („**Vlastník**“), v souvislosti s přípravou záměru výstavby rezidenčního souboru „Rezidenční areál TRIANGL Hloubětín“ („**Záměr**“) na Pozemcích a souvisejících pozemcích, navrhuje změnit Metropolitní plán tak, že v lokalitě 157 / Nový Hloubětín, v rámci transformační plochy 411/157/2484, bude pro tu část Pozemků nacházející se v jejich severní části v čtverci výškové regulace bezprostředně sousedícím s čtvercem výškové regulace, v němž je v návrhu Metropolitního plánu stanovena maximální podlažnost 21 RNP, nově stanovena maximální podlažnost budov ve výši 21 RNP namísto dosud navrhované hodnoty 15 RNP, a to při zachování ostatních parametrů regulace dle návrhu Metropolitního plánu beze změny

### Odůvodnění

**Regulace současným územním plánem.** Současný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, schválený usnesením ZHMP č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“), zařazuje převážnou část Pozemků a Pozemků Záměru do ploch SV – všeobecně smíšené s kódem míry využití G. V těchto plochách je jako hlavní využití vymezena polyfunkční městská zástavba umožňující kombinaci staveb pro bydlení, obchod, administrativu,

kulturu, veřejné vybavení, sport a služby při zachování polyfunkčního charakteru území; přípustné je zejména umísťování polyfunkčních staveb pro bydlení a občanskou vybavenost, školských, zdravotnických a sociálních zařízení, zařízení pro kulturu, zábavu a sport, veřejného stravování, ubytovacích zařízení, staveb pro veřejnou správu, drobné nerušící výroby a služeb, jakož i ploch zeleně, veřejných prostranství, komunikací a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu.

Ve vztahu k výškové regulaci platí, že Územní plán pro Pozemky nestanoví samostatnou výškovou regulaci. Za takové situace se uplatní § 19 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 Sb. („**PSP**“). Ustanovení § 19 PSP stanoví, že:

*„Stavby se umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 18. Pokud není výšková regulace stanovena územním nebo regulačním plánem, platí, že: a) ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo z převažujícího charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech, b) v ostatních případech zastavitelném území se výškové hladiny odvozují z územní studie, popřípadě se navrhuji v dokumentaci pro povolení záměru“.*

Ve vztahu k Pozemkům a Pozemkům Záměru v daném případě tuto roli plní návrh Územní studie Vysočany („**Územní studie**“), která převážnou část Pozemků a Pozemků Záměru zařazuje do stavebních bloků SBIV.19 a která pro uvedený stavební blok v severní polovině Pozemků stanoví VIII. výškovou hladinu, tj. výškovou hladinu staveb nad 40 metrů.

Současně však PSP umožňují, aby výšková hladina byla dále konkretizována v dokumentaci pro povolení záměru. Pro Pozemky a Pozemky Záměru je podstatné, že Vlastník této možnosti využívá a připravuje Záměr, tj. stavební záměr spočívající v realizaci souboru bytových a polyfunkčních domů „Rezidenční areál TRIANGL Hloubětín“. Záměr vychází z Územní studie a z ní odvozené Architektonické studie změny koncepce, které podrobně prověřují hmotové a výškové řešení. Urbanistická kompozice Záměru je založena na kombinaci nižších deskových domů a výškových akcentů, při současném zachování nezastavěného volnočasového areálu Triangl Park jako významného veřejně přístupného prostoru v centrální části území.

V severní části Pozemků a Pozemků Záměru, jsou v návaznosti na Územní studii navrženy výškové akcenty v podobě věžových domů s diferencovanou podlažností v rozsahu 13–18 nadzemních podlaží, v severozápadní části je uvažována věž o 13 nadzemních podlažích, v severovýchodní části věž o 14 nadzemních podlažích a v centrální severní části je situován hlavní výškový akcent – střední věž Záměru

o 18 nadzemních podlažích. Tato výšková gradace vytváří čitelnou siluetu lokality v dálkových i středních pohledech, přičemž výškové objemy jsou soustředěny směrem do vnitřní části transformační plochy a nižší domy lemují východní hranici plochy, kde navazují na stávající nižší zástavbu v okolí. Hmotové a výškové řešení jednotlivých objektů, včetně odstupů a orientace, je přizpůsobeno tak, aby nedocházelo k nepřiměřenému zatížení okolní zástavby a aby výškové akcenty fungovaly jako přirozené orientační body v rámci širší městské struktury. Takto koncipované výškové a hmotové řešení Záměru naplňuje výškovou regulaci odvozenou v souladu s § 19 písm. b) PSP z Územní studie a projektové dokumentace Záměru. Záměr se pohybuje uvnitř rámce daného VIII. výškovou hladinou severní části území.

**Navrhovaná regulace Metropolitním plánem.** Metropolitní plán Pozemky a Pozemky Záměru zařazuje do lokality 157 / Nový Hloubětín s kódem Z (04) O [T], tj. do transformační zastavitelné stavební lokality s heterogenní strukturou a obytným způsobem využití. Pozemky a Pozemky Záměru jsou převážně dále vymezeny v transformační ploše **411/157/2484**, která je charakterizovaná heterogenní strukturou a obytným způsobem využití.

Metropolitní plán pro Pozemky a Pozemky Záměru v rámci navrhuje výškovou regulaci s maximální podlažností 21 RNP pro jejich západní cíp a 15 RNP pro jejich zbývající část.

Dle výše uvedeného však při setrvání na nynějším návrhu Metropolitního plánu nastává situace, kdy střední věž Záměru svou převažující polohou podléhá regulaci čtverce s maximální podlažností 15 RNP, a to přesto, že z hlediska celkové koncepce výškového uspořádání území a VIII. výškové hladiny dle Územní studie je pro ni určena výška odpovídající 18 nadzemním podlažím. Stávající nastavení čtvercové sítě výškové regulace a podmínky minimálního podílu RPB 75 % v ploše s vyšší podlažností dle čl. 102 Metropolitního plánu tak vede k tomu, že dohodnuté a projednané výškové řešení střední věže Záměru není v plném rozsahu využitelné, leda za cenu jejího umělého posunu, jenž by narušil urbanistickou kompozici celého souboru.

V tomto kontextu má Vlastník za vhodné, aby Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům a Pozemkům Záměru pokud možno zohledňoval nejen platný Územní plán a Územní studii, ale také dosavadní přípravu a projednání Záměru v úzké koordinaci s Městskou částí Praha 9.

**Vlastník obecně souhlasí** s navrženou regulací lokality 157 / Nový Hloubětín i transformační plochy 411/157/2484, zejména pokud jde o funkční využití území, charakter transformační plochy a nastavení koeficientů míry využití území, současně má Vlastník za to, že by

bylo vhodné zvážit přiměřené upřesnění výškové regulace tak, aby čtvercová síť, popř. související textová část Metropolitního plánu lépe umožňovaly uplatnění měřítka a parametrů Záměru, který byl podkladem pro zpracování Územní studie i návrhu Metropolitního plánu.

**Uplatňované námítky Vlastníka proto směřují výlučně k technickému zpřesnění výškové regulace** v rámci transformační plochy 411/157/2484, a to dvojím možným způsobem: buď formou úpravy výškového rastru tak, aby v severním sousedním čtverci výškové regulace v rozsahu dotčeném střední věží Záměru byla maximální podlažnost zvýšena z 15 RNP na 21 RNP, jednak alternativně či podpůrně formou úpravy textové části Metropolitního plánu, spočívající ve snížení požadovaného podílu RPB v ploše s vyšší podlažností dle čl. 102 odst. 1 z 75 % na 70 %, aby střední věž Záměru mohla při zachování své polohy a urbanistických vazeb využít regulaci 21 RNP. Cílem těchto námitek není zpochybnit základní koncepci Metropolitního plánu pro lokalitu 157 / Nový Hloubětín, nýbrž dosáhnout souladu mezi jeho grafickou a textovou částí na jedné straně a Územní studií, dohodnutým řešením Záměru a reálným vývojem území na straně druhé.

**Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace.** V rámci procesu územního plánování platí zásada, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní[1].

**Tuto zásadu předvídatelnosti a kontinuity regulace podle názoru Vlastníka návrh Metropolitního plánu ve vztahu k výškové regulaci Pozemků a Pozemků Záměru neodráží zcela jednoznačně.** Jak je uvedeno výše, výšková regulace v daném území se podle § 19 písm. b) PSP odvozuje z Územní studie Vysočany a jejího zpřesnění v dokumentaci pro povolení záměru, právě na tomto podkladu Vlastník ve spolupráci s odborem územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy a Městskou částí Praha 9 dlouhodobě připravuje Záměr, včetně architektonické studie, dokumentace pro územní rozhodnutí a souvisejícího projednávání s dotčenými orgány. **Tomu odpovídají i významné finanční, časové a personální prostředky, které Vlastník do projektové přípravy Záměru vynaložil v legitimním očekávání, že nová územně plánovací dokumentace na tento dojednaný stav naváže, případně jej přiměřeně zpřesní. Současné technické nastavení výškové regulace však v tomto směru vyvolává pochybnosti a podle názoru Vlastníka ne zcela odpovídá této dosavadní koordinaci.**

V projednávané verzi Metropolitního plánu je však v důsledku kombinace čtvercové sítě výškové regulace a textové podmínky dle čl. 102 odst. 1 nastaven takový režim, že střední věž Záměru – ačkoli leží na rozhraní čtverce s maximální podlažností 21 RNP



a sousedního čtverce s maximální podlažností 15 RNP a objemově i výškově vychází z rámce VIII. výškové hladiny dle Územní studie – svou převažující plochou podléhá regulaci 15 RNP, neboť do čtverce 21 RNP zasahuje „pouze“ z cca 70 % RPB. Za těchto okolností může Vlastník očekávat buďto faktické omezení výšky střední věže pod úroveň dohodnutých 18 nadzemních podlaží, nebo požadavek na její posun v řádu jednotek metrů, který narušuje prověřenou urbanistickou kompozici Záměru a vztahy k okolní zástavbě a veřejným prostranstvím. Takový technický výsledek výškové regulace přitom nevyplyvá z Územní studie ani z dosavadního projednání Záměru, ale je dán čistě zvolenou podobou rastru a hranicí 75 % RPB dle čl. 102 textové části Metropolitního plánu.

**Vlastník má za to, že dotčené čtverce výškové regulace s hodnotami 21 RNP a 15 RNP fakticky regulují prakticky výlučně plochu Záměru, neboť přibližně polovina jejich celkové rozlohy připadá na nezastavitelné plochy mimo Pozemky a Pozemky Záměru - rozšíření regulace 21 RNP na oba tyto čtverce by proto území nezatižilo novým ani nepředvídatelným způsobem, nýbrž by pouze uvedlo grafickou regulaci do souladu se skutečnými parametry Záměru.** Tyto varianty neznamenají zvýšení objemu zástavby nad rámec Územní studie ani oslabení regulace v širší lokalitě, pouze zajišťují, aby dohodnuté a projednané řešení Záměru bylo v rámci Metropolitního plánu realizovatelné bez nepřiměřeného zásahu do jeho urbanistické koncepce.

Za daného stavu věci Vlastník vnímá, že ponechání stávající podoby výškové regulace, která fakticky omezuje střední věž Záměru pod rámec VIII. výškové hladiny a dohodnutých 18 nadzemních podlaží, zcela neodpovídá jeho legitimním očekáváním založeným na Územním plánu, Územní studii a dosavadní koordinaci Záměru s pořizovatelem a dotčenými orgány. Vlastník se současně obává, že takto nastavená regulace může vést ke ztížení realizace Záměru v projednané podobě a k nutnosti dalších časově i finančně náročných úprav a projednávání, ačkoli již v důvěře v dosavadní postup vynaložil podstatné prostředky na projektovou přípravu, zpracování studií a dokumentace i komunikaci s dotčenými subjekty. Navrhovaná úprava grafické, příp. textové části Metropolitního plánu, obsažená v jednotlivých petitech této námítky, proto představuje variantu, která je vzhledem k právům Vlastníka méně omezující, přiměřeněji vyvažuje veřejný zájem a ochranu vlastnického práva a současně je plně slučitelná s cíli a koncepcí Metropolitního plánu pro lokalitu 157 / Nový Hloubětín.

#### **Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace.**

Jak již Vlastník uvedl výše v této námítce, podle platného Územního plánu ve spojení s § 19 písm. b) PSP a Územní studií Vysočany je v dotčené části území předpokládána výšková zástavba odpovídající VIII. výškové hladině. V tomto regulačním

rámci je možné realizovat Záměr, který svým objemovým a výškovým řešením (věžové domy o 13, 14 a 18 nadzemních podlažích) odpovídá dohodnuté koncepci rozvoje lokality 157 / Nový Hloubětín, projednávané dlouhodobě s odborem územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy i Městskou částí Praha 9. Nyní projednávaný návrh Metropolitního plánu však v důsledku nastavení čtvercové sítě výškové regulace a aplikace podmínky minimálně 75 % RPB v ploše s vyšší podlažností dle čl. 102 odst. 1 vede k tomu, že střední věž Záměru je i přes svou polohu na rozhraní s čtvercem s maximální podlažností 21 RNP a navzdory tomu, že fakticky naplňuje parametry VIII. výškové hladiny dle Územní studie, posuzována podle přísnější regulace 15 RNP. Ve srovnání s dosavadní výškovou regulací podle Územního plánu a Územní studie Vysočany, jakož i s dosavadním průběhem koordinace Záměru, jde podle názoru Vlastníka o omezení využitelnosti Pozemků a Pozemků Záměru, které je dáno především technickým nastavením výškových čtverců, nikoli změnou samotné koncepce výškového rozvoje území. V takových situacích by však měly být primárně zohledňovány skutečné dopady nové regulace na možnosti využití konkrétních pozemků ve vazbě na dosavadní regulaci, nikoli jen formálně-technické vymezení hranic jednotlivých regulativů[2].

V případě Pozemků a Pozemků Záměru podle názoru Vlastníka není z odůvodnění Metropolitního plánu zcela zřejmé, proč je výšková regulace nastavena právě tak, že střední věž Záměru nemůže využít regulaci 21 RNP, přestože je v rámci Územní studie Vysočany a navazující projektové přípravy koncipována jako výškový akcent odpovídající VIII. výškové hladině. Odůvodnění ve vztahu k lokalitě 157 / Nový Hloubětín se soustředí zejména na obecný popis cílového charakteru transformační obytné lokality, potřeby dotvořit městskou strukturu a regulovat výškové akcenty v návaznosti na veřejný prostor, avšak již se výslovně nevyjadřuje k tomu, proč výškové parametry projednaného Záměru v této podobě nemají být převzaty.

Obdobně v rovině konkrétního nastavení výškové regulace v čtvercové síti není z návrhu a jeho odůvodnění zcela patrné, proč je v sousedním čtverci, do něhož střední věž Záměru částečně zasahuje, stanovena maximální podlažnost 15 RNP a v textové části je současně požadován podíl alespoň 75 % RPB v ploše s vyšší podlažností, aniž by bylo blíže vysvětleno, z jakých důvodů je takové omezení oproti dosavadní regulaci a projednanému Záměru považováno za nezbytné a jaký konkrétní veřejný zájem má toto nastavení chránit. Z pohledu Vlastníka by případné doplnění či zpřesnění odůvodnění v této části mohlo přispět k větší přezkoumatelnosti, srozumitelnosti a transparentnosti regulace, aniž by bylo dotčeno celkové koncepční pojetí lokality 157 / Nový Hloubětín.

**K cíli dotvoření a posilování lokality.** Lokalita 157 / Nový Hloubětín představuje transformační území mezi ulicemi Poděbradská a Kolbenova, kde dochází k postupné proměně původního průmyslového a výrobního areálu na plnohodnotnou městskou obytnou čtvrť. Dokumentace k Záměru i jeho posuzování orgány územního plánování shodně vycházejí z premisy, že území má být dotvořeno jako kompaktní rezidenční lokalita s polyfunkčním parterem, vazbou na veřejnou dopravu a zřetelnou městskou strukturou. Současně je akcentována výjimečná poloha západní části pozemků na konci výrazné vizuální urbanistické osy, kterou tvoří údolí Rokytky, tato poloha je v uvedené dokumentaci výslovně označena za příležitost k vytvoření výrazného urbánního akcentu obytné čtvrti.

Tomuto cíli odpovídá i samotná koncepce Záměru. Jak plyne ze závazného stanoviska orgánu územního plánování, Záměr je pojat jako rezidenční čtvrť rozdělená na dvě logické části – východní soubor domů podél tramvajové tratě se šestipodlažní blokovou zástavbou a západní soubor výškových obytných domů, doplněných polyfunkčním parterem a službami občanské vybavenosti. Tato struktura je v závazném stanovisku hodnocena jako souladná s funkčním využitím plochy SV-G dle Územního plánu a jako způsob, jak naplnit transformační potenciál území Vysočany – Hloubětín při respektování stávajících vazeb v území. **Navržené výškové objemy tedy nejsou samoučelným „navyšováním“, ale integrální součástí kompozice nové městské čtvrti.**

Architektonická studie změny koncepce následně tuto základní myšlenku dále rozvíjí v intencích Územní studie. Výšková zástavba v západní části je koncipována jako skupina věžových domů s diferencovanou podlažností v rozsahu cca 13–18 nadzemních podlaží, přičemž střední věž Záměru tvoří hlavní výškový akcent území, jejich poloha i proporce jsou voleny tak, aby z různých směrů zachovávaly volné průhledy mezi jednotlivými domy a současně vytvořily čitelnou siluetu lokality v pohledech podél Rokytky a Poděbradské třídy. Koncepce „bydlení v parku“, s minimalizací ploch pro automobilovou dopravu a akcentem na veřejně přístupnou zeleň a rekreační prostory (Triangl park, pobytové terasy u Rokytky), **přitom zajišťuje, že výškové objemy jsou vyvažovány kvalitní strukturou veřejných prostranství a zeleně.**

**Záměr tak nejen respektuje, ale fakticky naplňuje cíl Metropolitního plánu dotvořit a posílit charakter lokality 157 / Nový Hloubětín jako městské obytné čtvrti s heterogenní strukturou a výškovými akcenty v návaznosti na významné městské prostory.** Střední věž Záměru v parametrech VIII. výškové hladiny zde plní roli přirozeného urbánního uzlu: uzavírá pohledové osy podél Rokytky, a vytváří rozpoznatelný orientační bod v rámci celé transformační plochy 411/157/2484. **Korekce výškové**

**regulace, kterou Vlastník navrhuje (rozšíření regulace 21 RNP do sousedního čtverce, případně úprava textové podmínky tak, aby střední věž mohla regulaci 21 RNP využít), proto nesměruje proti koncepci Metropolitního plánu.** Jejím cílem je, aby deklarovaný záměr dotvořil a posílil lokalitu 157 / Nový Hloubětín a transformační plochu 411/157/2484 a byl promítnut i do konkrétního nastavení výškové regulace v dotčených čtvrcích. Výšková kompozice Záměru – včetně střední věže o 18 nadzemních podlažích – odpovídá představě městské obytné čtvrti s jasně čitelnými výškovými akcenty v návaznosti na významné veřejné prostory, jak ji sleduje Metropolitní plán i Územní studie. **Navrhovaná úprava výškové regulace pouze brání tomu, aby tento cíl byl oslabován čistě technickým nastavením čtvercové sítě a souvisejících podmínek textové části Metropolitního plánu.**

Za této situace má Vlastník za to, že bez navrhované korekce výškové regulace by v dotčené části transformační plochy 411/157/2484 přetrvávalo určité napětí mezi grafickou a textovou částí Metropolitního plánu na straně jedné a Územní studií Vysočany a projednaným Záměrem na straně druhé, což by mohlo vést k méně efektivnímu využití rozvojového potenciálu území a k oslabení prostorového působení lokálního centra, které má Záměr vytvářet. **Navržené úpravy zvýšení maximální podlažnosti v dotčeném čtverci na 21 RNP a úprava podmínky podílu RPB mají povahu cílené, funkční korekce, která respektuje celkový koncept Metropolitního plánu, nemění jeho základní urbanistickou představu o lokalitě 157 / Nový Hloubětín a umožňuje, aby výšková regulace odpovídala reálně projednanému a odborně posouzenému řešení Záměru.**

[1] Nejvyšší správní soud, čj. 8 Ao 1/2011-257, ze dne 2. 10. 2013

[2] Nejvyšší správní soud, čj. 4 As 141/2014–39, ze dne 6. 11. 2014

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla podrobně prověřena v pořizované Územní studii Vysočany. Navyšování maximálního počtu RNP není vhodné s přihlédnutím k potřebě ochrany hodnot přírodního kontextu Rokytky. V předmětné lokalitě pořizovatel eviduje mnoho protichůdných připomínek a v rámci vážení veřejného zájmu považujeme navrhované řešení v Metropolitním plánu za adekvátní - umožňující variabilní řešení výškového uspořádání záměru. Podrobnější regulace, která reflektuje upravený záměr investora je součástí územní studie, dle které v západní části převládá výšková hladina VIII. a ve východní hladina VI. (dle PSP).

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotil a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: [vysocany.praha.eu](https://www.vysocany.praha.eu)

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3028301**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 693

Podatel | **INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03JL4

Identifikátor podání Portálu Pražana | h6dgunzr

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | 3) Korekce výškové regulace v čl. 102 odst. 1

---

### Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 1424/4, 1514/21, 1629/91, 1630/2, 1637/16, 1637/20, 1639, 1640/1, 1640/10, 1640/11, 1640/12, 1642/7, 1642/10, 1645/7, 2553/5, 2597/3 a 2597/7, zapsaných na LV č. 4700 pro katastrální území Hloubětín, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“), Triangl Hloubětín s.r.o., IČO: 057 69 761, se sídlem Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 270457 („**Vlastník**“), navrhuje změnit textovou část Metropolitního plánu hlavního města Prahy tak, že v čl. 102 odst. 1 nazvaném „Rozhraní a tolerance“ bude ve větě „je možné využít vyšší rozmezí podlažnosti za podmínky, že budova alespoň ze 75 % RPB leží v ploše výškové regulace stanovující vyšší rozmezí podlažnosti...“ číselný údaj „75 %“ nahrazen číselným údajem „70 %“, přičemž ostatní část ustanovení čl. 102 odst. 1 zůstane beze změny

### Odůvodnění

**Regulace současným územním plánem.** Současný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, schválený usnesením ZHMP č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“), zařazuje převážnou část Pozemků a Pozemků Záměru do ploch SV – všeobecně smíšené s kódem míry využití G. V těchto plochách je jako hlavní využití vymezena polyfunkční městská zástavba umožňující kombinaci staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby při zachování polyfunkčního charakteru území; přípustné je zejména umísťování polyfunkčních staveb pro bydlení a občanskou vybavenost, školských, zdravotnických a sociálních zařízení, zařízení pro kulturu, zábavu a sport, veřejného stravování, ubytovacích zařízení, staveb pro veřejnou správu, drobné nerušící výroby a služeb, jakož i ploch

zeleně, veřejných prostranství, komunikací a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu.

Ve vztahu k výškové regulaci platí, že Územní plán pro Pozemky nestanoví samostatnou výškovou regulaci. Za takové situace se uplatní § 19 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 Sb. („PSP“). Ustanovení § 19 PSP stanoví, že:

*„Stavby se umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 18. Pokud není výšková regulace stanovena územním nebo regulačním plánem, platí, že: a) ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo z převažujícího charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech, b) v ostatních případech v zastavitelném území se výškové hladiny odvozují z územní studie, popřípadě se navrhuje v dokumentaci pro povolení záměru“.*

Ve vztahu k Pozemkům a Pozemkům Záměru v daném případě tuto roli plní návrh Územní studie Vysočany („Územní studie“), která převážnou část Pozemků a Pozemků Záměru zařazuje do stavebních bloků SBIV.19 a která pro uvedený stavební blok v severní polovině Pozemků stanoví VIII. výškovou hladinu, tj. výškovou hladinu staveb nad 40 metrů.

Současně však PSP umožňují, aby výšková hladina byla dále konkretizována v dokumentaci pro povolení záměru. Pro Pozemky a Pozemky Záměru je podstatné, že Vlastník této možnosti využívá a připravuje Záměr, tj. stavební záměr spočívající v realizaci souboru bytových a polyfunkčních domů „Rezidenční areál TRIANGL Hloubětín“. Záměr vychází z Územní studie a z ní odvozené Architektonické studie změny koncepce, které podrobně prověřují hmotové a výškové řešení. Urbanistická kompozice Záměru je založena na kombinaci nižších deskových domů a výškových akcentů, při současném zachování nezastavěného volnočasového areálu Triangl Park jako významného veřejně přístupného prostoru v centrální části území.

V severní části Pozemků a Pozemků Záměru, jsou v návaznosti na Územní studii navrženy výškové akcenty v podobě věžových domů s diferencovanou podlažností v rozsahu 13–18 nadzemních podlaží, v severozápadní části je uvažována věž o 13 nadzemních podlažích, v severovýchodní části věž o 14 nadzemních podlažích a v centrální severní části je situován hlavní výškový akcent – střední věž Záměru o 18 nadzemních podlažích. Tato výšková gradace vytváří čitelnou siluetu lokality v dálkových i středních pohledech, přičemž výškové objemy jsou soustředěny směrem do vnitřní části transformační plochy a nižší domy lemují východní hranici plochy, kde navazují na stávající nižší zástavbu v okolí. Hmotové a výškové řešení jednotlivých objektů, včetně odstupů a orientace, je přizpůsobeno tak,



aby nedocházelo k nepřiměřenému zatížení okolní zástavby a aby výškové akcenty fungovaly jako přirozené orientační body v rámci širší městské struktury. Takto koncipované výškové a hmotové řešení Záměru naplňuje výškovou regulaci odvozenou v souladu s § 19 písm. b) PSP z Územní studie a projektové dokumentace Záměru. Záměr se pohybuje uvnitř rámce daného VIII. výškovou hladinou severní části území.

**Navrhovaná regulace Metropolitním plánem.** Metropolitní plán Pozemky a Pozemky Záměru zařazuje do lokality 157 / Nový Hloubětín s kódem Z (04) O [T], tj. do transformační zastavitelné stavební lokality s heterogenní strukturou a obytným způsobem využití. Pozemky a Pozemky Záměru jsou převážně dále vymezeny v transformační ploše **411/157/2484**, která je charakterizovaná heterogenní strukturou a obytným způsobem využití.

Metropolitní plán pro Pozemky a Pozemky Záměru v rámci navrhuje výškovou regulaci s maximální podlažností 21 RNP pro jejich západní cíp a 15 RNP pro jejich zbývající část.

Dle výše uvedeného však při setrvání na nynějším návrhu Metropolitního plánu nastává situace, kdy střední věž Záměru svou převažující polohou podléhá regulaci čtverce s maximální podlažností 15 RNP, a to přesto, že z hlediska celkové koncepce výškového uspořádání území a VIII. výškové hladiny dle Územní studie je pro ni určena výška odpovídající 18 nadzemním podlažím. Stávající nastavení čtvercové sítě výškové regulace a podmínky minimálního podílu RPB 75 % v ploše s vyšší podlažností dle čl. 102 Metropolitního plánu tak vede k tomu, že dohodnuté a projednané výškové řešení střední věže Záměru není v plném rozsahu využitelné, leda za cenu jejího umělého posunu, jenž by narušil urbanistickou kompozici celého souboru.

V tomto kontextu má Vlastník za vhodné, aby Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům a Pozemkům Záměru pokud možno zohledňoval nejen platný Územní plán a Územní studii, ale také dosavadní přípravu a projednání Záměru v úzké koordinaci s Městskou částí Praha 9.

**Vlastník obecně souhlasí** s navrženou regulací lokality 157 / Nový Hloubětín i transformační plochy 411/157/2484, zejména pokud jde o funkční využití území, charakter transformační plochy a nastavení koeficientů míry využití území, současně má Vlastník za to, že by bylo vhodné zvážit přiměřené upřesnění výškové regulace tak, aby čtvercová síť, popř. související textová část Metropolitního plánu lépe umožňovaly uplatnění měřítka a parametrů Záměru, který byl podkladem pro zpracování Územní studie i návrhu Metropolitního plánu.

**Uplatňované námítky Vlastníka proto směřují výlučně k technickému zpřesnění výškové regulace** v rámci transformační plochy 411/157/2484, a to dvojím možným způsobem: buď formou úpravy výškového rastru tak, aby v severním sousedním čtverci výškové regulace v rozsahu dotčeném střední věží Záměru byla maximální podlažnost zvýšena z 15 RNP na 21 RNP, jednak alternativně či podpůrně formou úpravy textové části Metropolitního plánu, spočívající ve snížení požadovaného podílu RPB v ploše s vyšší podlažností dle čl. 102 odst. 1 z 75 % na 70 %, aby střední věž Záměru mohla při zachování své polohy a urbanistických vazeb využít regulaci 21 RNP. Cílem těchto námitek není zpochybnit základní koncepci Metropolitního plánu pro lokalitu 157 / Nový Hloubětín, nýbrž dosáhnout souladu mezi jeho grafickou a textovou částí na jedné straně a Územní studií, dohodnutým řešením Záměru a reálným vývojem území na straně druhé.

**Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace.** V rámci procesu územního plánování platí zásada, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní[1].

**Tuto zásadu předvídatelnosti a kontinuity regulace podle názoru Vlastníka návrh Metropolitního plánu ve vztahu k výškové regulaci Pozemků a Pozemků Záměru neodráží zcela jednoznačně.** Jak je uvedeno výše, výšková regulace v daném území se podle § 19 písm. b) PSP odvozuje z Územní studie Vysočany a jejího zpřesnění v dokumentaci pro povolení záměru, právě na tomto podkladu Vlastník ve spolupráci s odborem územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy a Městskou částí Praha 9 dlouhodobě připravuje Záměr, včetně architektonické studie, dokumentace pro územní rozhodnutí a souvisejícího projednávání s dotčenými orgány. **Tomu odpovídají i významné finanční, časové a personální prostředky, které Vlastník do projektové přípravy Záměru vynaložil v legitimním očekávání, že nová územně plánovací dokumentace na tento dojednaný stav naváže, případně jej přiměřeně zpřesní. Současné technické nastavení výškové regulace však v tomto směru vyvolává pochybnosti a podle názoru Vlastníka ne zcela odpovídá této dosavadní koordinaci.**

V projednávané verzi Metropolitního plánu je však v důsledku kombinace čtvercové sítě výškové regulace a textové podmínky dle čl. 102 odst. 1 nastaven takový režim, že střední věž Záměru – ačkoli leží na rozhraní čtverce s maximální podlažností 21 RNP a sousedního čtverce s maximální podlažností 15 RNP a objemově i výškově vychází z rámce VIII. výškové hladiny dle Územní studie – svou převažující plochou podléhá regulaci 15 RNP, neboť do čtverce 21 RNP zasahuje „pouze“ z cca 70 % RPB. Za těchto okolností může Vlastník očekávat buďto faktické omezení výšky střední věže pod úroveň dohodnutých 18 nadzemních podlaží, nebo požadavek na její

posun v řádu jednotek metrů, který narušuje prověřenou urbanistickou kompozici Záměru a vztahy k okolní zástavbě a veřejným prostranstvím. Takový technický výsledek výškové regulace přitom nevyplyvá z Územní studie ani z dosavadního projednání Záměru, ale je dán čistě zvolenou podobou rastru a hranicí 75 % RPB dle čl. 102 textové části Metropolitního plánu.

**Vlastník má za to, že dotčené čtverce výškové regulace s hodnotami 21 RNP a 15 RNP fakticky regulují prakticky výlučně plochu Záměru, neboť přibližně polovina jejich celkové rozlohy připadá na nezastavitelné plochy mimo Pozemky a Pozemky Záměru - rozšíření regulace 21 RNP na oba tyto čtverce by proto území nezatížilo novým ani nepředvídatelným způsobem, nýbrž by pouze uvedlo grafickou regulaci do souladu se skutečnými parametry Záměru.** Tyto varianty neznamenaají zvýšení objemu zástavby nad rámec Územní studie ani oslabení regulace v širší lokalitě, pouze zajišťují, aby dohodnuté a projednané řešení Záměru bylo v rámci Metropolitního plánu realizovatelné bez nepřiměřeného zásahu do jeho urbanistické koncepce.

Za daného stavu věci Vlastník vnímá, že ponechání stávající podoby výškové regulace, která fakticky omezuje střední věž Záměru pod rámec VIII. výškové hladiny a dohodnutých 18 nadzemních podlaží, zcela neodpovídá jeho legitimním očekáváním založeným na Územním plánu, Územní studii a dosavadní koordinaci Záměru s pořizovatelem a dotčenými orgány. Vlastník se současně obává, že takto nastavená regulace může vést ke ztížení realizace Záměru v projednané podobě a k nutnosti dalších časově i finančně náročných úprav a projednávání, ačkoli již v důvěře v dosavadní postup vynaložil podstatné prostředky na projektovou přípravu, zpracování studií a dokumentace i komunikaci s dotčenými subjekty. Navrhovaná úprava grafické, příp. textové části Metropolitního plánu, obsažená v jednotlivých petitech této námítky, proto představuje variantu, která je vzhledem k právům Vlastníka méně omezující, přiměřeněji vyvažuje veřejný zájem a ochranu vlastnického práva a současně je plně slučitelná s cíli a koncepcí Metropolitního plánu pro lokalitu 157 / Nový Hloubětín.

#### **Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací**

**dokumentace.** Jak již Vlastník uvedl výše v této námítce, podle platného Územního plánu ve spojení s § 19 písm. b) PSP a Územní studií Vysočany je v dotčené části území předpokládána výšková zástavba odpovídající VIII. výškové hladině. V tomto regulačním rámci je možné realizovat Záměr, který svým objemovým a výškovým řešením (věžové domy o 13, 14 a 18 nadzemních podlažích) odpovídá dohodnuté koncepci rozvoje lokality 157 / Nový Hloubětín, projednávané dlouhodobě s odborem územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy i Městskou částí Praha 9. Nyní projednávaný návrh Metropolitního plánu však v důsledku nastavení čtvercové sítě

výškové regulace a aplikace podmínky minimálně 75 % RPB v ploše s vyšší podlažností dle čl. 102 odst. 1 vede k tomu, že střední věž Záměru je i přes svou polohu na rozhraní s čtvercem s maximální podlažností 21 RNP a navzdory tomu, že fakticky naplňuje parametry VIII. výškové hladiny dle Územní studie, posuzována podle přísnější regulace 15 RNP. Ve srovnání s dosavadní výškovou regulací podle Územního plánu a Územní studie Vysočany, jakož i s dosavadním průběhem koordinace Záměru, jde podle názoru Vlastníka o omezení využitelnosti Pozemků a Pozemků Záměru, které je dáno především technickým nastavením výškových čtverců, nikoli změnou samotné koncepce výškového rozvoje území. V takových situacích by však měly být primárně zohledňovány skutečné dopady nové regulace na možnosti využití konkrétních pozemků ve vazbě na dosavadní regulaci, nikoli jen formálně-technické vymezení hranic jednotlivých regulativů[2].

V případě Pozemků a Pozemků Záměru podle názoru Vlastníka není z odůvodnění Metropolitního plánu zcela zřejmé, proč je výšková regulace nastavena právě tak, že střední věž Záměru nemůže využít regulaci 21 RNP, přestože je v rámci Územní studie Vysočany a navazující projektové přípravy koncipována jako výškový akcent odpovídající VIII. výškové hladině. Odůvodnění ve vztahu k lokalitě 157 / Nový Hloubětín se soustředí zejména na obecný popis cílového charakteru transformační obytné lokality, potřeby dotvořit městskou strukturu a regulovat výškové akcenty v návaznosti na veřejný prostor, avšak již se výslovně nevyjadřuje k tomu, proč výškové parametry projednaného Záměru v této podobě nemají být převzaty.

Obdobně v rovině konkrétního nastavení výškové regulace v čtvercové síti není z návrhu a jeho odůvodnění zcela patrné, proč je v sousedním čtverci, do něhož střední věž Záměru částečně zasahuje, stanovena maximální podlažnost 15 RNP a v textové části je současně požadován podíl alespoň 75 % RPB v ploše s vyšší podlažností, aniž by bylo blíže vysvětleno, z jakých důvodů je takové omezení oproti dosavadní regulaci a projednanému Záměru považováno za nezbytné a jaký konkrétní veřejný zájem má toto nastavení chránit. Z pohledu Vlastníka by případné doplnění či zpřesnění odůvodnění v této části mohlo přispět k větší přezkoumatelnosti, srozumitelnosti a transparentnosti regulace, aniž by bylo dotčeno celkové koncepční pojetí lokality 157 / Nový Hloubětín.

**K cíli dotvoření a posilování lokality.** Lokalita 157 / Nový Hloubětín představuje transformační území mezi ulicemi Poděbradská a Kolbenova, kde dochází k postupné proměně původního průmyslového a výrobního areálu na plnohodnotnou městskou obytnou čtvrť. Dokumentace k Záměru i jeho posuzování orgány územního plánování shodně vycházejí z premisy, že území má být dotvořeno jako kompaktní rezidenční lokalita s polyfunkčním

parterem, vazbou na veřejnou dopravu a zřetelnou městskou strukturou. Současně je akcentována výjimečná poloha západní části pozemků na konci výrazné vizuální urbanistické osy, kterou tvoří údolí Rokytky, tato poloha je v uvedené dokumentace výslovně označena za příležitost k vytvoření výrazného urbánního akcentu obytné čtvrti.

Tomuto cíli odpovídá i samotná koncepce Záměru. Jak plyne ze závazného stanoviska orgánu územního plánování, Záměr je pojat jako rezidenční čtvrť rozdělená na dvě logické části – východní soubor domů podél tramvajové tratě se šestipodlažní blokovou zástavbou a západní soubor výškových obytných domů, doplněných polyfunkčním parterem a službami občanské vybavenosti. Tato struktura je v závazném stanovisku hodnocena jako souladná s funkčním využitím plochy SV-G dle Územního plánu a jako způsob, jak naplnit transformační potenciál území Vysočany – Hloubětín při respektování stávajících vazeb v území. **Navržené výškové objemy tedy nejsou samoučelným „navyšováním“, ale integrální součástí kompozice nové městské čtvrti.**

Architektonická studie změny koncepce následně tuto základní myšlenku dále rozvíjí v intencích Územní studie. Výšková zástavba v západní části je koncipována jako skupina věžových domů s diferencovanou podlažností v rozsahu cca 13–18 nadzemních podlaží, přičemž střední věž Záměru tvoří hlavní výškový akcent území, jejich poloha i proporce jsou voleny tak, aby z různých směrů zachovávaly volné průhledy mezi jednotlivými domy a současně vytvořily čitelnou siluetu lokality v pohledech podél Rokytky a Poděbradské třídy. Koncepce „bydlení v parku“, s minimalizací ploch pro automobilovou dopravu a akcentem na veřejně přístupnou zeleň a rekreační prostory (Triangl park, pobytové terasy u Rokytky), **přitom zajišťuje, že výškové objemy jsou vyvažovány kvalitní strukturou veřejných prostranství a zeleně.**

**Záměr tak nejen respektuje, ale fakticky naplňuje cíl Metropolitního plánu dotvořit a posílit charakter lokality 157 / Nový Hloubětín jako městské obytné čtvrti s heterogenní strukturou a výškovými akcenty v návaznosti na významné městské prostory.** Střední věž Záměru v parametrech VIII. výškové hladiny zde plní roli přirozeného urbánního uzlu: uzavírá pohledové osy podél Rokytky, a vytváří rozpoznatelný orientační bod v rámci celé transformační plochy 411/157/2484. **Korekce výškové regulace, kterou Vlastník navrhuje (rozšíření regulace 21 RNP do sousedního čtverce, případně úprava textové podmínky tak, aby střední věž mohla regulaci 21 RNP využít), proto nesměruje proti koncepci Metropolitního plánu.** Jejím cílem je, aby deklarovaný záměr dotvořil a posílil lokalitu 157 / Nový Hloubětín a transformační plochu 411/157/2484 a byl promítnut i do konkrétního nastavení výškové regulace v dotčených čtvercích. Výšková kompozice Záměru

– včetně střední věže o 18 nadzemních podlažích – odpovídá představě městské obytné čtvrti s jasně čitelnými výškovými akcenty v návaznosti na významné veřejné prostory, jak ji sleduje Metropolitní plán i Územní studie. **Navrhovaná úprava výškové regulace pouze brání tomu, aby tento cíl byl oslabován čistě technickým nastavením čtvercové sítě a souvisejících podmínek textové části Metropolitního plánu.**

Za této situace má Vlastník za to, že bez navrhované korekce výškové regulace by v dotčené části transformační plochy 411/157/2484 přetrvávalo určité napětí mezi grafickou a textovou částí Metropolitního plánu na straně jedné a Územní studií Vysočany a projednaným Záměrem na straně druhé, což by mohlo vést k méně efektivnímu využití rozvojového potenciálu území a k oslabení prostorového působení lokálního centra, které má Záměr vytvářet. **Navržené úpravy zvýšení maximální podlažnosti v dotčeném čtverci na 21 RNP a úprava podmínky podílu RPB mají povahu cílené, funkční korekce, která respektuje celkový koncept Metropolitního plánu, nemění jeho základní urbanistickou představu o lokalitě 157 / Nový Hloubětín a umožňuje, aby výšková regulace odpovídala reálně projednanému a odborně posouzenému řešení Záměru.**

[1] Nejvyšší správní soud, čj. 8 Ao 1/2011-257, ze dne 2. 10. 2013

[2] Nejvyšší správní soud, čj. 4 As 141/2014–39, ze dne 6. 11. 2014

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i v veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí že, podrobná pravidla výškové regulace ve vztahu k plochám výškové regulace a plochám s rozdílným navrženým charakterem jsou stanovena v čl. 102 textové části Metropolitního plánu. Tato pravidla byla opakovaně projednána a odsouhlasena dotčenými orgány. Tato pravidla jsou důležitá pro aplikaci regulativů v konkrétních místech a s ohledem na ně byl návrh diskutován, projednáván a upravován. Změna těchto pravidel by vedla k potřebě revidovat ostatní dosavadní dohody na výškové regulaci v konkrétních místech v celém řešeném území. Podrobná pravidla výškové regulace, kterých se podání týká se od předchozích fází projednání nezměnila, nejedná se tedy o projednávanou část návrhu. Hodnota 75 % byla velmi pečlivě prověřována a byla shledána jako adekvátní a přiměřená. Výšková regulace je navržena s přihlédnutím k průběžně projednávané ÚS Vysočany. Na nedokončené záměry se vztahuje čl. 167.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

**ID 3028302**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 693

Podatel | **INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03JL4

Identifikátor podání Portálu Pražana | h6dgunzr

Lokalita | 157, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Název | 4) Souhlasná námítka k regulaci lokality 157 / Nový Hloubětín a TP 411/157/2484

---

### Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 1424/4, 1514/21, 1629/91, 1630/2, 1637/16, 1637/20, 1639, 1640/1, 1640/10, 1640/11, 1640/12, 1642/7, 1642/10, 1645/7, 2553/5, 2597/3 a 2597/7, zapsaných na LV č. 4700 pro katastrální území Hloubětín, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“), Triangl Hloubětín s.r.o., IČO: 057 69 761, se sídlem Koželužská 2450/4, Libeň, 180 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 270457 („**Vlastník**“), navrhuje, aby Metropolitní plán hlavního města Prahy v části týkající se lokality 157 / Nový Hloubětín a transformační plochy 411/157/2484 byl v zásadě ponechán v navržené podobě, zejména pokud jde o vymezení transformační plochy, stanovení obytného využití, heterogenní struktury zástavby a koeficientů míry využití území, včetně hodnot Zz a Vz. Touto souhlasnou námítkou Vlastník vyjadřuje podporu základní koncepci regulace území a žádá pořizovatele, aby při vypořádání námitek uvedené parametry a koncepční řešení zachoval, tím však nejsou nijak dotčeny dílčí námítky Vlastníka směřující k úpravě výškové regulace v severní části Pozemků, příp. k úpravě čl. 102 odst. 1 textové části Metropolitního plánu

### Odůvodnění

**Regulace současným územním plánem.** Současný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, schválený usnesením ZHMP č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“), zařazuje převážnou část Pozemků a Pozemků Záměru do ploch SV – všeobecně smíšené s kódem míry využití G. V těchto plochách je



jako hlavní využití vymezena polyfunkční městská zástavba umožňující kombinaci staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby při zachování polyfunkčního charakteru území; přípustné je zejména umísťování polyfunkčních staveb pro bydlení a občanskou vybavenost, školských, zdravotnických a sociálních zařízení, zařízení pro kulturu, zábavu a sport, veřejného stravování, ubytovacích zařízení, staveb pro veřejnou správu, drobné nerušící výroby a služeb, jakož i ploch zeleně, veřejných prostranství, komunikací a technické infrastruktury v nezbytném rozsahu.

Ve vztahu k výškové regulaci platí, že Územní plán pro Pozemky nestanoví samostatnou výškovou regulaci. Za takové situace se uplatní § 19 nařízení hl. m. Prahy č. 10/2016 Sb. („PSP“). Ustanovení § 19 PSP stanoví, že:

*„Stavby se umísťují v souladu s výškovou regulací stanovenou podle § 18. Pokud není výšková regulace stanovena územním nebo regulačním plánem, platí, že: a) ve stabilizovaném území se odvozují výškové hladiny z územní studie nebo z převažujícího charakteru okolní zástavby s přihlédnutím k výškám uvedeným v územně analytických podkladech, b) v ostatních případech v zastavitelném území se výškové hladiny odvozují z územní studie, popřípadě se navrhuje v dokumentaci pro povolení záměru“.*

Ve vztahu k Pozemkům a Pozemkům Záměru v daném případě tuto roli plní návrh Územní studie Vysočany („Územní studie“), která převážnou část Pozemků a Pozemků Záměru zařazuje do stavebních bloků SBIV.19 a která pro uvedený stavební blok v severní polovině Pozemků stanoví VIII. výškovou hladinu, tj. výškovou hladinu staveb nad 40 metrů.

Současně však PSP umožňují, aby výšková hladina byla dále konkretizována v dokumentaci pro povolení záměru. Pro Pozemky a Pozemky Záměru je podstatné, že Vlastník této možnosti využívá a připravuje Záměr, tj. stavební záměr spočívající v realizaci souboru bytových a polyfunkčních domů „Rezidenční areál TRIANGL Hloubětín“. Záměr vychází z Územní studie a z ní odvozené Architektonické studie změny koncepce, které podrobně prověřují hmotové a výškové řešení. Urbanistická kompozice Záměru je založena na kombinaci nižších deskových domů a výškových akcentů, při současném zachování nezastavěného volnočasového areálu Triangl Park jako významného veřejně přístupného prostoru v centrální části území.

V severní části Pozemků a Pozemků Záměru, jsou v návaznosti na Územní studii navrženy výškové akcenty v podobě věžových domů s diferencovanou podlažností v rozsahu 13–18 nadzemních podlaží, v severozápadní části je uvažována věž o 13 nadzemních podlažích,

v severovýchodní části věž o 14 nadzemních podlažích a v centrální severní části je situován hlavní výškový akcent – střední věž Záměru o 18 nadzemních podlažích. Tato výšková gradace vytváří čitelnou siluetu lokality v dálkových i středních pohledech, přičemž výškové objemy jsou soustředěny směrem do vnitřní části transformační plochy a nižší domy lemují východní hranici plochy, kde navazují na stávající nižší zástavbu v okolí. Hmotové a výškové řešení jednotlivých objektů, včetně odstupů a orientace, je přizpůsobeno tak, aby nedocházelo k nepřiměřenému zatížení okolní zástavby a aby výškové akcenty fungovaly jako přirozené orientační body v rámci širší městské struktury. Takto koncipované výškové a hmotové řešení Záměru naplňuje výškovou regulaci odvozenou v souladu s § 19 písm. b) PSP z Územní studie a projektové dokumentace Záměru. Záměr se pohybuje uvnitř rámce daného VIII. výškové hladinou severní části území.

**Navrhovaná regulace Metropolitním plánem.** Metropolitní plán Pozemky a Pozemky Záměru zařazuje do lokality 157 / Nový Hloubětín s kódem Z (04) O [T], tj. do transformační zastavitelné stavební lokality s heterogenní strukturou a obytným způsobem využití. Pozemky a Pozemky Záměru jsou převážně dále vymezeny v transformační ploše 411/157/2484, která je charakterizovaná heterogenní strukturou a obytným způsobem využití.

Metropolitní plán pro Pozemky a Pozemky Záměru v rámci navrhuje výškovou regulaci s maximální podlažností 21 RNP pro jejich západní cíp a 15 RNP pro jejich zbývající část.

Dle výše uvedeného však při setrvání na nynějším návrhu Metropolitního plánu nastává situace, kdy střední věž Záměru svou převažující polohou podléhá regulaci čtverce s maximální podlažností 15 RNP, a to přesto, že z hlediska celkové koncepce výškového uspořádání území a VIII. výškové hladiny dle Územní studie je pro ni určena výška odpovídající 18 nadzemním podlažím. Stávající nastavení čtvercové sítě výškové regulace a podmínky minimálního podílu RPB 75 % v ploše s vyšší podlažností dle čl. 102 Metropolitního plánu tak vede k tomu, že dohodnuté a projednané výškové řešení střední věže Záměru není v plném rozsahu využitelné, leda za cenu jejího umělého posunu, jenž by narušil urbanistickou kompozici celého souboru.

V tomto kontextu má Vlastník za vhodné, aby Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům a Pozemkům Záměru pokud možno zohledňoval nejen platný Územní plán a Územní studii, ale také dosavadní přípravu a projednání Záměru v úzké koordinaci s Městskou částí Praha 9.

**Vlastník obecně souhlasí s navrženou regulací lokality 157 / Nový Hloubětín i transformační plochy 411/157/2484, zejména pokud jde**

o funkční využití území, charakter transformační plochy a nastavení koeficientů míry využití území, současně má Vlastník za to, že by bylo vhodné zvážit přiměřené upřesnění výškové regulace tak, aby čtvercová síť, popř. související textová část Metropolitního plánu lépe umožňovaly uplatnění měřítka a parametrů Záměru, který byl podkladem pro zpracování Územní studie i návrhu Metropolitního plánu.

**Uplatňované námítky Vlastníka proto směřují výlučně k technickému zpřesnění výškové regulace** v rámci transformační plochy 411/157/2484, a to dvojím možným způsobem: buď formou úpravy výškového rastru tak, aby v severním sousedním čtverci výškové regulace v rozsahu dotčeném střední věží Záměru byla maximální podlažnost zvýšena z 15 RNP na 21 RNP, jednak alternativně či podpůrně formou úpravy textové části Metropolitního plánu, spočívající ve snížení požadovaného podílu RPB v ploše s vyšší podlažností dle čl. 102 odst. 1 z 75 % na 70 %, aby střední věž Záměru mohla při zachování své polohy a urbanistických vazeb využít regulaci 21 RNP. Cílem těchto námitek není zpochybnit základní koncepci Metropolitního plánu pro lokalitu 157 / Nový Hloubětín, nýbrž dosáhnout souladu mezi jeho grafickou a textovou částí na jedné straně a Územní studií, dohodnutým řešením Záměru a reálným vývojem území na straně druhé.

**Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace.** V rámci procesu územního plánování platí zásada, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní[1].

**Tuto zásadu předvídatelnosti a kontinuity regulace podle názoru Vlastníka návrh Metropolitního plánu ve vztahu k výškové regulaci Pozemků a Pozemků Záměru neodráží zcela jednoznačně.** Jak je uvedeno výše, výšková regulace v daném území se podle § 19 písm. b) PSP odvozuje z Územní studie Vysočany a jejího zpřesnění v dokumentaci pro povolení záměru, právě na tomto podkladu Vlastník ve spolupráci s odborem územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy a Městskou částí Praha 9 dlouhodobě připravuje Záměr, včetně architektonické studie, dokumentace pro územní rozhodnutí a souvisejícího projednávání s dotčenými orgány. **Tomu odpovídají i významné finanční, časové a personální prostředky, které Vlastník do projektové přípravy Záměru vynaložil v legitimním očekávání, že nová územně plánovací dokumentace na tento dojednaný stav naváže, případně jej přiměřeně zpřesní. Současné technické nastavení výškové regulace však v tomto směru vyvolává pochybnosti a podle názoru Vlastníka ne zcela odpovídá této dosavadní koordinaci.**

V projednávané verzi Metropolitního plánu je však v důsledku kombinace čtvercové sítě výškové regulace a textové podmínky dle

čl. 102 odst. 1 nastaven takový režim, že střední věž Záměru – ačkoli leží na rozhraní čtverce s maximální podlažností 21 RNP a sousedního čtverce s maximální podlažností 15 RNP a objemově i výškově vychází z rámce VIII. výškové hladiny dle Územní studie – svou převažující plochou podléhá regulaci 15 RNP, neboť do čtverce 21 RNP zasahuje „pouze“ z cca 70 % RPB. Za těchto okolností může Vlastník očekávat buďto faktické omezení výšky střední věže pod úroveň dohodnutých 18 nadzemních podlaží, nebo požadavek na její posun v řádu jednotek metrů, který narušuje prověřenou urbanistickou kompozici Záměru a vztahy k okolní zástavbě a veřejným prostranstvím. Takový technický výsledek výškové regulace přitom nevyplyvá z Územní studie ani z dosavadního projednání Záměru, ale je dán čistě zvolenou podobou rastru a hranicí 75 % RPB dle čl. 102 textové části Metropolitního plánu.

**Vlastník má za to, že dotčené čtverce výškové regulace s hodnotami 21 RNP a 15 RNP fakticky regulují prakticky výlučně plochu Záměru, neboť přibližně polovina jejich celkové rozlohy připadá na nezastavitelné plochy mimo Pozemky a Pozemky Záměru - rozšíření regulace 21 RNP na oba tyto čtverce by proto území nezatížilo novým ani nepředvídatelným způsobem, nýbrž by pouze uvedlo grafickou regulaci do souladu se skutečnými parametry Záměru.** Tyto varianty neznamenají zvýšení objemu zástavby nad rámec Územní studie ani oslabení regulace v širší lokalitě, pouze zajišťují, aby dohodnuté a projednané řešení Záměru bylo v rámci Metropolitního plánu realizovatelné bez nepřiměřeného zásahu do jeho urbanistické koncepce.

Za daného stavu věci Vlastník vnímá, že ponechání stávající podoby výškové regulace, která fakticky omezuje střední věž Záměru pod rámec VIII. výškové hladiny a dohodnutých 18 nadzemních podlaží, zcela neodpovídá jeho legitimním očekáváním založeným na Územním plánu, Územní studii a dosavadní koordinaci Záměru s pořizovatelem a dotčenými orgány. Vlastník se současně obává, že takto nastavená regulace může vést ke ztížení realizace Záměru v projednané podobě a k nutnosti dalších časově i finančně náročných úprav a projednávání, ačkoli již v důvěře v dosavadní postup vynaložil podstatné prostředky na projektovou přípravu, zpracování studií a dokumentace i komunikaci s dotčenými subjekty. Navrhovaná úprava grafické, příp. textové části Metropolitního plánu, obsažená v jednotlivých petitech této námítky, proto představuje variantu, která je vzhledem k právům Vlastníka méně omezující, přiměřeněji vyvažuje veřejný zájem a ochranu vlastnického práva a současně je plně slučitelná s cíli a koncepcí Metropolitního plánu pro lokalitu 157 / Nový Hloubětín.

**Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace.** Jak již Vlastník uvedl výše v této námítce, podle platného Územního plánu ve spojení s § 19 písm. b) PSP a Územní

studií Vysočany je v dotčené části území předpokládána výšková zástavba odpovídající VIII. výškové hladině. V tomto regulačním rámci je možné realizovat Záměr, který svým objemovým a výškovým řešením (věžové domy o 13, 14 a 18 nadzemních podlažích) odpovídá dohodnuté koncepci rozvoje lokality 157 / Nový Hloubětín, projednávané dlouhodobě s odborem územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy i Městskou částí Praha 9. Nyní projednávaný návrh Metropolitního plánu však v důsledku nastavení čtvercové sítě výškové regulace a aplikace podmínky minimálně 75 % RPB v ploše s vyšší podlažností dle čl. 102 odst. 1 vede k tomu, že střední věž Záměru je i přes svou polohu na rozhraní s čtvercem s maximální podlažností 21 RNP a navzdory tomu, že fakticky naplňuje parametry VIII. výškové hladiny dle Územní studie, posuzována podle přísnější regulace 15 RNP. Ve srovnání s dosavadní výškovou regulací podle Územního plánu a Územní studie Vysočany, jakož i s dosavadním průběhem koordinace Záměru, jde podle názoru Vlastníka o omezení využitelnosti Pozemků a Pozemků Záměru, které je dáno především technickým nastavením výškových čtverců, nikoli změnou samotné koncepce výškového rozvoje území. V takových situacích by však měly být primárně zohledňovány skutečné dopady nové regulace na možnosti využití konkrétních pozemků ve vazbě na dosavadní regulaci, nikoli jen formálně-technické vymezení hranic jednotlivých regulativů[2].

V případě Pozemků a Pozemků Záměru podle názoru Vlastníka není z odůvodnění Metropolitního plánu zcela zřejmé, proč je výšková regulace nastavena právě tak, že střední věž Záměru nemůže využít regulaci 21 RNP, přestože je v rámci Územní studie Vysočany a navazující projektové přípravy koncipována jako výškový akcent odpovídající VIII. výškové hladině. Odůvodnění ve vztahu k lokalitě 157 / Nový Hloubětín se soustředí zejména na obecný popis cílového charakteru transformační obytné lokality, potřeby dotvořit městskou strukturu a regulovat výškové akcenty v návaznosti na veřejný prostor, avšak již se výslovně nevyjadřuje k tomu, proč výškové parametry projednaného Záměru v této podobě nemají být převzaty.

Obdobně v rovině konkrétního nastavení výškové regulace v čtvercové síti není z návrhu a jeho odůvodnění zcela patrné, proč je v sousedním čtverci, do něhož střední věž Záměru částečně zasahuje, stanovena maximální podlažnost 15 RNP a v textové části je současně požadován podíl alespoň 75 % RPB v ploše s vyšší podlažností, aniž by bylo blíže vysvětleno, z jakých důvodů je takové omezení oproti dosavadní regulaci a projednanému Záměru považováno za nezbytné a jaký konkrétní veřejný zájem má toto nastavení chránit. Z pohledu Vlastníka by případné doplnění či zpřesnění odůvodnění v této části mohlo přispět k větší přezkoumatelnosti, srozumitelnosti a transparentnosti regulace, aniž by bylo dotčeno celkové koncepční pojetí lokality 157 / Nový Hloubětín.

**K cíli dotvoření a posilování lokality.** Lokalita 157 / Nový Hloubětín představuje transformační území mezi ulicemi Poděbradská a Kolbenova, kde dochází k postupné proměně původního průmyslového a výrobního areálu na plnohodnotnou městskou obytnou čtvrť. Dokumentace k Záměru i jeho posuzování orgány územního plánování shodně vycházejí z premisy, že území má být dotvořeno jako kompaktní rezidenční lokalita s polyfunkčním parterem, vazbou na veřejnou dopravu a zřetelnou městskou strukturou. Současně je akcentována výjimečná poloha západní části pozemků na konci výrazné vizuální urbanistické osy, kterou tvoří údolí Rokytky, tato poloha je v uvedené dokumentaci výslovně označena za příležitost k vytvoření výrazného urbánního akcentu obytné čtvrti.

Tomuto cíli odpovídá i samotná koncepce Záměru. Jak plyne ze závazného stanoviska orgánu územního plánování, Záměr je pojat jako rezidenční čtvrť rozdělená na dvě logické části – východní soubor domů podél tramvajové tratě se šestipodlažní blokovou zástavbou a západní soubor výškových obytných domů, doplněných polyfunkčním parterem a službami občanské vybavenosti. Tato struktura je v závazném stanovisku hodnocena jako souladná s funkčním využitím plochy SV-G dle Územního plánu a jako způsob, jak naplnit transformační potenciál území Vysočany – Hloubětín při respektování stávajících vazeb v území. **Navržené výškové objemy tedy nejsou samoučelným „navyšováním“, ale integrální součástí kompozice nové městské čtvrti.**

Architektonická studie změny koncepce následně tuto základní myšlenku dále rozvíjí v intencích Územní studie. Výšková zástavba v západní části je koncipována jako skupina věžových domů s diferencovanou podlažností v rozsahu cca 13–18 nadzemních podlaží, přičemž střední věž Záměru tvoří hlavní výškový akcent území, jejich poloha i proporce jsou voleny tak, aby z různých směrů zachovávaly volné průhledy mezi jednotlivými domy a současně vytvořily čitelnou siluetu lokality v pohledech podél Rokytky a Poděbradské třídy. Koncepce „bydlení v parku“, s minimalizací ploch pro automobilovou dopravu a akcentem na veřejně přístupnou zeleň a rekreační prostory (Triangl park, pobytové terasy u Rokytky), **přitom zajišťuje, že výškové objemy jsou vyvažovány kvalitní strukturou veřejných prostranství a zeleně.**

**Záměr tak nejen respektuje, ale fakticky naplňuje cíl Metropolitního plánu dotvořit a posílit charakter lokality 157 / Nový Hloubětín jako městské obytné čtvrti s heterogenní strukturou a výškovými akcenty v návaznosti na významné městské prostory.** Střední věž Záměru v parametrech VIII. výškové hladiny zde plní roli přirozeného urbánního uzlu: uzavírá pohledové osy podél Rokytky, a vytváří rozpoznatelný orientační bod v rámci

celé transformační plochy 411/157/2484. **Korekce výškové regulace, kterou Vlastník navrhuje (rozšíření regulace 21 RNP do sousedního čtverce, případně úprava textové podmínky tak, aby střední věž mohla regulaci 21 RNP využít), proto nesměruje proti koncepci Metropolitního plánu.** Jejím cílem je, aby deklarovaný záměr dotvořil a posílil lokalitu 157 / Nový Hloubětín a transformační plochu 411/157/2484 a byl promítnut i do konkrétního nastavení výškové regulace v dotčených čtvercích. Výšková kompozice Záměru – včetně střední věže o 18 nadzemních podlažích – odpovídá představě městské obytné čtvrti s jasně čitelnými výškovými akcenty v návaznosti na významné veřejné prostory, jak ji sleduje Metropolitní plán i Územní studie. **Navrhovaná úprava výškové regulace pouze brání tomu, aby tento cíl byl oslabován čistě technickým nastavením čtvercové sítě a souvisejících podmínek textové části Metropolitního plánu.**

Za této situace má Vlastník za to, že bez navrhované korekce výškové regulace by v dotčené části transformační plochy 411/157/2484 přetrvávalo určité napětí mezi grafickou a textovou částí Metropolitního plánu na straně jedné a Územní studií Vysočany a projednaným Záměrem na straně druhé, což by mohlo vést k méně efektivnímu využití rozvojového potenciálu území a k oslabení prostorového působení lokálního centra, které má Záměr vytvářet. **Navržené úpravy zvýšení maximální podlažnosti v dotčeném čtverci na 21 RNP a úprava podmínky podílu RPB mají povahu cílené, funkční korekce, která respektuje celkový koncept Metropolitního plánu, nemění jeho základní urbanistickou představu o lokalitě 157 / Nový Hloubětín a umožňuje, aby výšková regulace odpovídala reálně projednanému a odborně posouzenému řešení Záměru.**

## I. Závěr

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a Pozemkům Záměru a návrh Metropolitního plánu v této části upravili tak, aby výšková regulace v transformační ploše 411/157/2484 odpovídala projednané koncepci Záměru. Konkrétně Vlastník navrhuje, aby v lokalitě 157 / Nový Hloubětín byla v severní části Pozemků a Pozemků Záměru, v čtverci výškové regulace bezprostředně sousedícím s čtvercem, v němž je v návrhu Metropolitního plánu stanovena maximální podlažnost 21 RNP, nově stanovena maximální podlažnost budov ve výši 21 RNP namísto dosud navrhované hodnoty 15 RNP, a to při zachování ostatních parametrů regulace dle návrhu Metropolitního plánu beze změny.

Současně Vlastník navrhuje, aby byla v textové části Metropolitního plánu upravena obecná úprava rozhraní výškové regulace v čl. 102

odst. 1 tak, že podmínka pro využití vyššího rozmezí podlažnosti bude nově formulována s požadavkem na podíl alespoň 70 % RPB v ploše výškové regulace stanovující vyšší rozmezí podlažnosti namísto dosavadních 75 %. Tato úprava má zajistit, aby bylo možné při zachování stávající polohy střední věže Záměru využít regulaci 21 RNP v souladu s její funkcí hlavního výškového akcentu území, aniž by byla narušena celková koncepce výškové regulace v Metropolitním plánu.

Vlastník tímto závěrem znovu potvrzuje, že podporuje základní koncepci Metropolitního plánu pro lokalitu 157 / Nový Hloubětín a transformační plochu 411/157/2484, zejména pokud jde o vymezení transformační plochy, stanovení obytného využití, heterogenní struktury zástavby a koeficientů míry využití území. **Navrhované změny směřují výlučně k technickému zpřesnění výškové regulace tak, aby deklarovaný cíl dotvoření a posilování lokality byl naplněn v návaznosti na projednané parametry Záměru**

[1] Nejvyšší správní soud, čj. 8 Ao 1/2011-257, ze dne 2. 10. 2013

[2] Nejvyšší správní soud, čj. **4 As 141/2014–39**, ze dne 6. 11. 2014

---

### Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.



Námítka

**ID 3028479**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 693

Podatel | **INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZC6DI

Identifikátor podání Portálu Pražana | i5beju4d

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Název | ?Doplnění připomínek pod Identifikátorem: en548we7.

---

**Vyjádření****Doplnění připomínek pod Identifikátorem: en548we7.**

Z důvodu přerušení provozu Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí v den podání námitek (21. 11. 2025) podáváme aktuální list vlastnictví č. 5462, k.ú. Krč jako přílohu. Prosíme o přiřazení k již podaným námítkám pod **Identifikátorem en548we7**.

**Odůvodnění****Doplnění připomínek pod Identifikátorem: en548we7.**

Z důvodu přerušení provozu Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí v den podání námitek (21. 11. 2025) podáváme aktuální list vlastnictví č. 5462, k.ú. Krč jako přílohu. Prosíme o přiřazení k již podaným námítkám pod **Identifikátorem en548we7**.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná o podání, dokládající příslušnými výpisy z katastru nemovitostí dotčenost návrhem řešení dle § 52 stavebního zákona.

Pořizovatelem bude respektováno.

Námítka

**ID 3028519**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 693

Podatel | **INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYK7MN

Identifikátor podání Portálu Pražana | i9sd3z4d

Lokalita | 956

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Název | Návrh zařadit Pozemek namísto nezastavitelné lokality 956 / Říčanka u Dubče do zastavitelné lokality 281/ Dubeč.

**Vyjádření**

Vlastník navrhuje zařadit Pozemek namísto nezastavitelné lokality 956 / Říčanka u Dubče do zastavitelné lokality 281/ Dubeč.

**Odůvodnění****Odůvodnění návrhu změn Metropolitního plánu****A: Úvod**

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná ve dnech 19. 11. 2025 a 26. 11. 2025.

Vlastník („**Vlastník**“) vlastní pozemek parc. č. 1356 v k. ú. Dubeč, zapsaný na listu vlastnictví č. 178 („**Pozemek**“), který je dotčen návrhem řešení Metropolitního plánu.

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku nesouhlasí, neboť nepřiměřeně zasahuje do jeho vlastnického práva. Vlastník proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**StavZ 2006**“) a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („**StavZ 2021**“), **námítky k Metropolitnímu plánu.**

**B: Argumentace**

Na Pozemku stojí stavba, ohledně které se vede řízení o dodatečném povolení stavby „Novostavba RD" Praha-Dubeč, při ul. Starodubečská na pozemku parc. č. 1356, v k. ú. Dubeč“ („Stavba“). V průběhu tohoto řízení byla ze strany všech dotčených orgánů vydána souhlasná závazná stanoviska (s jedinou výjimkou souladu s územním plánem). Tato stanoviska zahrnují mj. i stanovisko orgánu ochrany životního prostředí a orgánu ochrany prostředí. Vlastník dále avizuje, že Městská část Praha Dubeč podporuje zařazení Pozemku mezi zastavitelné plochy. Po zasedání zastupitelstva městské části plánovaném na 1. 12. 2025 bude Magistrátu hlavního města Prahy, odboru územního rozvoje, doručeno vyjádření městské části potvrzující tuto podporu.

Přílohy:

- Závazné stanovisko Odboru životního prostředí Úřadu městské části Praha 15, ze dne 27. 7. 2021, č. j. ÚMČ P15 30078/2021/OŽP/VVa (příloha č. 1);
- Závazné stanovisko Odboru ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy ze dne 14. 7. 2021, č. j. MHMP 1034234/2021, sp. zn. S-MHMP 0953981/2021 OCP (příloha č. 2);
- Závazné stanovisko Hasičského záchranného sboru hlavního města Prahy ze dne 8. 7. 2021, č. j. HSAA-7954-3/2021 (příloha č. 3);
- Závazné stanovisko Hygienické stanice hlavního města Prahy ze dne 20. 7. 2021, č. j. HSHMP 40730/2021. sp. zn. S-HSHMP 40730/2021 (příloha č. 4).

Navrhovaná regulace, která vymezuje Pozemek jako nezastavitelnou plochu, nereflektuje skutečný stav území ani podklady shromážděné správními orgány v rámci řízení o dodatečném povolení stavby.

Zařazení Pozemku do nezastavitelných ploch, které by absolutně znemožnilo legalizaci již existující Stavby, není v souladu s ustálenou judikaturou Nejvyššího správního soudu. Nejvyšší správní soud totiž ve svém rozsudku ze dne 14. 12. 2023, sp. zn. **2 As 108/2023-32**, uzavírá, že správní orgán je při rozhodování o územně-plánovací regulaci povinen zabývat se nejen obsahem předloženého návrhu, ale také příjatelností jiného, mírnějšího a kompromisního řešení, vyplývá-li tato možnost z podkladů. Těmito podklady jsou pak v daném případě zejména výše uvedená závazná stanoviska, která Vlastníkovi zakládají legitimní očekávání v další postup správních orgánů (§ 4 odst. 4 StavZ 2006, resp. § 3 StavZ 2021). Pokud lze akceptovat variantu, která umožní reflektovat specifický a léta existující faktický stav v území, nelze použít nejpřísnější formu

regulace, tj. zařadit Pozemek mezi nezastavitelné plochy (obdobně též Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2012, sp. zn. **1 As 107/2012** a dále Rozsudek Krajského soud v Praze ze dne 10. 10. 2024, čj. **43 A 205/2018-130**).

Nejvyšší správní soud konkrétně uvedl: „z rozsudku krajského soudu jednoznačně vyplývá, že rozhodnutími a jinými úkony správních orgánů předloženými žalobkyní v řízení před krajským soudem nebylo prokázáno, že by samotné stavby rekreačních chat a rodinného domu byly povoleny. Krajský soud nicméně současně z těchto listin dovodil, že se stavby nachází v území již několik desítek let a jejich existence byla správními orgány tolerována. Tyto posledně uvedené skutečnosti přitom považoval za relevantní pro posouzení akceptovatelnosti kompromisního řešení. Zmíněné listiny pochopitelně nedokládají nic k tomu, zda je zapotřebí chránit přírodu a krajinu v daném území. Ovšem veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny je pouze jednou hodnotou, kterou je třeba vzít v úvahu při vážení různých zájmů.“

„Se stěžovatelem lze souhlasit v tom, že plynutí času nemění nic na statusu rekreačních chat a rodinného domu v tom smyslu, že by se z nepovolených staveb staly stavby povolené. Nemění se tedy ani nic na tom, zda jsou splněny formální podmínky pro nařízení jejich odstranění. Krajský soud nicméně zcela správně poukázal na to, že žalobkyně může s ohledem na specifickou situaci těchto staveb danou zejména dlouhou dobou tolerování nepovolených staveb přistoupit k tomu, že vytvoří prostřednictvím územního plánu základní rámec pro jejich dodatečné povolení.“

Shodně z usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**, vyplývá: „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

Stavba stojí na Pozemku již řadu let a jde tedy o objekt, jehož existence je v území ustálená. Pozemek přímo navazuje za zastavěné plochy a území tak logicky dotváří. Tato skutečnost představuje relevantní okolnost, kterou je nezbytné v procesu územně-plánovací regulace zohlednit. Návrh Metropolitního plánu volí nejtvrdší možné řešení (zařazuje Pozemek mezi nezastavitelné plochy), aniž by se jakkoliv zabýval proporcionalitou či mírnější variantou výslovně zvažovanou v judikatuře Nejvyššího správního soudu.

Nejvyšší správní soud dále ve svém rozsudku ze dne 19. 5. 2011, sp. zn. **1 Ao 2/2011**, uzavřel: „Vlastník pozemků není opatřením obecné povahy zkrácen na svých právech, jestliže schválené funkční využití pozemků odpovídá dosavadnímu faktickému způsobu jejich využívání a pokračování v tomto způsobu využívání pozemků není opatřením obecné povahy ani zčásti vyloučeno.“

A *contrario* z citovaného závěru Nejvyššího správního soudu vyplývá, že pokud schválené funkční využití pozemku neodpovídá jeho dlouhodobému faktickému užívání, případně pokud opatření obecné povahy znemožňuje pokračování v takovém způsobu využívání, dochází ke zkrácení práv vlastníka takového pozemku.

V projednávané věci je situace právě taková. Na pozemku se již řadu let nachází Stavba, jejíž existence v území představuje stabilizovaný faktický stav. Zařazení Pozemku mezi nezastavitelné plochy přitom nejenže tomuto faktickému stavu neodpovídá, ale současně vylučuje jeho zachování do budoucna, resp. znemožňuje, aby Vlastník usiloval o její dodatečné povolení či úspěšně pokračoval v již probíhajícím řízení. Takto navrhovaná regulace tedy přímo brání pokračování ve stávajícím způsobu užívání Pozemku, a tím zkracuje Vlastníka na jeho právech.

Vlastník dále uvádí, že již v roce 2013 podal návrh na změnu územního plánu („**Návrh**“), jehož cílem bylo zařazení Pozemku mezi zastavitelné plochy. Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje, následně Vlastníkovi sdělil, že byl schválen návrh zadání změn územního plánu zahrnující i tento Návrh. Požadavek Vlastníka byl následně promítnut do návrhu změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z 2920/00, který Pozemek zařadil do zastavitelných ploch („**Návrh změny územního plánu**“). Návrh změny územního plánu obsahující požadovanou změnu byl následně předložen dotčeným orgánům, které k němu vydaly souhlasná závazná stanoviska. Neschválením ze strany Zastupitelstva hlavního města Prahy tento návrh neprošel výlučně z politických důvodů. Vlastník byl dokonce několikrát ujištěn, že ke schválení Návrhu změny územního plánu dojde.

#### Přílohy:

- Žádost o změnu územního plánu ze dne 18. 9. 2013 (příloha č. 5);
- Výzva k odůvodnění Odboru územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy č. j. MHMP 640046/2017, sp. zn. S-MHMP 1073847/2014 SUP-OUP, ze dne 24. 4. 2017 (příloha č. 6);
- Usnesení Rady hlavního města Prahy ze dne 28. 2. 2017, číslo 410 (příloha č. 7);
- Emailová komunikace ze dne 22. 11. 2021 (příloha č. 8);

- *Emailová komunikace ze dne 8. 3. 2023 (příloha č. 9).*

Původně sice Odbor ochrany prostředí Magistrátu hlavního města Prahy s Návrhem nesouhlasil, neboť dle jeho tehdejšího stanoviska se mělo dotčené území nacházet v záplavovém území Říčanského potoka a zčásti též v aktivní zóně záplavového území. Tento závěr se však ukázal jako nepřesný a již není z jeho strany dále zastáván. Z jeho závazného stanoviska totiž jednoznačně vyplývá, že umístění Stavby na Pozemku není z hlediska záplavového území limitováno. Konkrétně uvádí: „*RD dle zakreslení v situaci leží mimo záplavové území vodního toku Říčanského potoka*“ (viz příloha č. 2).

Shodný závěr vyslovil i Odbor životního prostředí Úřadu městské části Praha 15, který ve svém závazném stanovisku konstatoval: „*Navržený dům je ale situován mimo záplavové území, a proto není pro stavbu RD potřeba souhlas vodoprávního úřadu dle § 17 odst. 1 písm. c) vodního zákona.*“ (viz příloha č. 1).

Vlastník opakuje, že je nutné respektovat stávající stav území. Na pozemku stojí Stavba, která nijak nezasahuje do záplavového území. Vlastník si je vědom, že podle § 67 zákona 254/2001 Sb., vodní zákon, se nesmí umisťovat stavby na místě aktivní zóny záplavového území. Stavba se však v této zóně nenachází. Jak bylo popsáno výše, k možnosti umístění Stavby se kladně vyjádřily dotčené orgány na úseku ochrany vod, konkrétně Úřad městské části Praha 15, odbor životního prostředí, a Magistrát HMP, odbor ochrany prostředí (viz příloha č. 1 a č. 2). Tento závěr rovněž vyplývá z přiložených plánů záplavových zón.

#### Příloha:

- *Plány záplavových zón (příloha č. 10).*

Vlastník dále zdůrazňuje, že se v roce 2022 konalo veřejné projednání návrhu Metropolitního plánu, které bylo oznámeno veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod číslem UZR-86566/2022. Tento návrh Metropolitního plánu rovněž počítal s tím, že Pozemek bude zařazen mezi zastavitelné plochy.

Za této situace je namístě poukázat na legitimní očekávání Vlastníka ve funkční zařazení Pozemku mezi zastavitelné plochy. Předchozí návrh Metropolitního plánu z roku 2022 identifikoval Pozemek jako plochu vhodnou pro zastavění. Zároveň se v mezidobí neobjevily žádné nové skutečnosti, které by tento závěr zpochybnil, resp. které by opodstatňovaly aktuálně navrhované řešení. Vlastník proto oprávněně očekával, že navrhované funkční využití Pozemku nebude bezdůvodně a nepředvídatelně měněno. Svévlný odklon od

předchozího návrhu proto představuje zásah do právní jistoty a legitimního očekávání Vlastníka, který vycházel z předchozího, veřejně projednaného řešení územně-plánovací koncepce.

S ohledem na uvedené skutečnosti je nutné, aby byl Pozemek opětovně zařazen mezi zastavitelné plochy. Opačné řešení by bylo v rozporu mj. se zásadou legitimního očekávání, které u Vlastníka vzniklo na základě předchozí oficiálně zveřejněné verze návrhu Metropolitního plánu.

### **Závěr**

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemku a návrh Metropolitního plánu v této části změnili tak, jak Vlastník navrhuje, tj. zařadili Pozemek namísto nezastavitelné lokality 956 / Říčanka u Dubče do zastavitelné lokality 281/ Dubeč.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Dané území bylo korigováno v kontinuitě se stávajícím platným ÚP SÚ HMP, kde je vymezena plocha s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná.

Došlo ke koncepčnímu prověření území a změna stávajícího ÚP SÚ Z 2920 nebyla do návrhu MPP pro opakované veřejné projednání zapracována. Viz podrobněji textová část odůvodnění příloha č. 9 kapitoly 1 odůvodnění: seznam prověřovaných změn a úprav ÚP SÚ mezi veřejným projednáním a opakovaným veřejným projednáním.

Jedním z důvodů, ke kterým pořizovatel přihlédl při úvaze, proč nebylo požadavku vyhověno, je skutečnost, že obdobný požadavek byl již v minulosti neschválen Zastupitelstvem HMP v rámci požadavků na dílčí změny ÚP SÚ. V této souvislosti je nutno zdůraznit, že jak u dílčí změny ÚP SÚ, tak v případě návrhu MPP jako celku, je orgánem schvalujícím výsledný návrh dokumentace dle § 54 stavebního zákona právě ZHMP. Z tohoto důvodu bylo nutné při koncipování návrhu MPP zohlednit i vůli ZHMP vyslovenou v minulosti v případě dílčího návrhu na pořízení změny ÚP SÚ či samotné změny ÚP SÚ, které byly z obsahového hlediska shodné či obdobné, jako je tento požadavek podatele. V principu jde o projev ústavně zaručeného práva na samosprávu, z něhož plyne, že obce musí mít reálnou možnost prostřednictvím autonomního rozhodování svých zastupitelstev svobodně určit, jakým způsobem budou v mezích právního řádu spravovat záležitosti místního pořádku

a rozhodovat o rozvoji území obce (nález Ústavního soudu ze dne 18. 8. 2023, sp. zn. IV. ÚS 938/22, a v něm citovaná další judikatura). Naopak prosazování řešení v rozporu s již dříve vyjádřenou vůlí ZHMP, by s velkou pravděpodobností vedlo k vrácení návrhu MPP a nutnosti jeho přepracování dle § 54 odst. 3 stavebního zákona. Takový postup by nebyl smysluplný a byl by i v rozporu s obecným principem rychlosti a hospodárnosti řízení vyjádřeným v § 6 odst. 1 a 2 správního řádu, kterým je pořizovatel vázán. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala změnu v přístupu k již projednávanému požadavku. Navržené řešení není ani věcně nesprávné, ani nevede ke kolizi s veřejným zájmem. Neexistují ani žádné jiné dostatečně závažné důvody (např. požadavek vyplývající z nadřazené dokumentace), které by opodstatňovaly přehodnocení předchozích závěrů pořizovatele či rozhodnutí ZHMP.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění či nezohlednění v návrhu MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci



veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

**ID 3031224**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 693

Podatel | **INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03GEO

Identifikátor podání Portálu Pražana | w95sc82k

Lokalita | 277, 955

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 22

Název | Nesouhlas s funkčním vymezením pozemků parc. č. 85/14 a 85/16 k. ú. Královice

---

**Vyjádření**

**1. Námítka ke grafické části (výkresům):** V rámci lokalit 277 / Královice a 955 / Rokytka u Královic Vlastník požaduje stanovení ploch Pozemků, tj. pozemků parc. č. 85/16 (lokalita 277 / Královice) a parc. č. 85/14 (lokalita 955 / Rokytka u Královic) zapsaných na příslušném listu vlastnictví pro katastrální území Královice, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, coby ploch zastavitelných obytných.

**Tzn.:**

**a) v případě pozemku parc. č. 85/16, v k. ú. Královice, náležejícího do lokality 277 / Královice,** plochy tohoto pozemku z městské parkové plochy zahradní, pro kterou jsou stanoveny podrobnější regulativy, a ponechání plochy tohoto pozemku obecným regulativům uplatňováním pro lokalitu 277 / Královice; a

**b) v případě pozemku parc. č. 85/14, v k. ú. Královice, náležejícího do lokality 955 / Rokytka u Královic** přearování tohoto pozemku z lokality 955 / Rokytka u Královic do lokality 277 / Královice, a rovněž ponechání plochy tohoto pozemku obecným regulativům uplatňováním pro lokalitu 277 / Královice.

**2. Námítka ke grafické části (výkresům):** Zároveň Vlastník požaduje, aby v rámci ploch Pozemků parc. č. 85/16 a parc. č. 85/14, v k. ú. Královice (které Vlastník požaduje v celé ploše zařadit do lokality 277 / Královice a ponechat obecným regulativům této lokality, tj. jako plochy zastavitelné obytné, byla stanovena v celé ploše výšková regulace o hodnotě 2 RNP, a to aby tyto zastavitelné obytné

plochy co do výškové regulaci odpovídali okolním zastavitelným plochám.

### Odůvodnění

#### A. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Podle návrhu Metropolitního plánu je:

a) pozemek parc. č. **85/16** zařazen do nestavebního bloku „městská parková plocha zahradní“ v rámci lokality 277 / Královice, kódu **Z(05) O [S]**, a

b) pozemek parc. č. **85/14** zařazen v celé své ploše do lokality 955 / Rokytka u Královic, kódu **N(18) K [S]**, tj. nezastavitelná přírodní lokalita se strukturou „krajina úzkých zaříznutých údolí v plošině“ a mírou stability „stabilizovaná“.

#### Metropolitní plán s vyznačením Pozemků

V rámci lokality 277 / Královice je současně v grafické části Metropolitního plánu vymezena na části jejího území městská parková plocha (městský park / městská parková plocha zahradní), přičemž část této parkové plochy dopadá i na pozemek parc. č. 85/16. Na takto vymezené městské parky a nestavební bloky se aplikují regulativy městské přírody a městských parků dle čl. 19 a násl. a čl. 84 a násl. textové části Metropolitního plánu; jedná se o nestavební bloky, v nichž je nový rozvoj zástavby zásadně omezen a předpokládá se veřejná prostupnost a rekreační využití.

Lokalita 955 / Rokytka u Královic je naopak vymezena jako nezastavitelná stabilizovaná přírodní lokalita, jejímž cílem je chránit strukturu úzkého zaříznutého údolí Rokytky a souvisejících přírodních hodnot, včetně prvků územního systému ekologické stability (LBC Údolí Rokytky, LBK Rokytka apod.).

#### B. Kontext území a charakter Pozemků

Pozemky tvoří přirozenou součást obytné struktury obce Královice a navazují bezprostředně na stávající zastavitelné plochy lokality 277 / Královice. Ohledně pozemku parc. č. 85/14 platí, že se nachází v urbanistickém kontextu obce Královice. Jedná se o plochu ve fyzickém kontaktu se zastavěným územím, bez krajínotvorných prvků typických pro přírodní lokalitu N(18) K [S]. Nejedná se o pozemek v údolnici ani o pozemek, který by tvořil geomorfologicky specifickou krajinnou formu, kterou Metropolitní plán spojuje s lokalitou 955 / Rokytka u Královic.

Pozemky nejsou veřejně využívány. Neplní žádnou rekreační ani ekologickou funkci, kterou Metropolitní plán předpokládá u „městských parkových ploch“ či u přírodních ploch N(18). Neexistuje zde ani žádný veřejný zájem, který by vyžadoval jejich zachování jako veřejných ploch. Nejde o území se zvýšenou ekologickou hodnotou.

Urbanistické prostředí Královic je stabilizované, tvořené převážně obytnou zástavbou odpovídající měřítku obce. Pozemky svou polohou i charakterem doplňují tuto strukturu a nemají povahu přírodního území odděleného od intravilánu. Jejich regulace jako „parkových ploch“ či jako „nezastavitelné přírody“ tedy neodpovídá kontextu území, ve kterém se nacházejí. Naopak Pozemky navazují na existující zástavbu, jejich změna na zastavitelné by tak znamenala přirozený vývoj rozšiřování zástavby.

Zároveň je nutné zdůraznit, že stávající zástavba v bezprostředním okolí Pozemků je tvořena převážně dvoupodlažními rodinnými domy s využitým podkrovím, případně obdobnými objekty vesnického charakteru. Urbanistické měřítko této části Královic odpovídá typické „vesnické struktuře“ ve smyslu Metropolitního plánu, kdy je základním objemovým standardem právě dvoupodlažní objekt s využitím podkroví. Stanovení výškové regulace ve výši minimálně 2 RNP proto nejenže nevybočuje z charakteru okolní zástavby, ale naopak jej přirozeným způsobem respektuje a umožňuje v území realizovat zástavbu, která na stávající strukturu funkčně i objemově navazuje.

### **C. Nenaplnění podmínek pro vymezení plochy dle Metropolitního plánu**

Plochy mají být regulovány tak, aby respektovaly stávající charakter území a nedocházelo k neodůvodněnému rozšiřování nestavebních či veřejných ploch na úkor pozemků, které jsou přirozenou součástí zastavitelného území. Plocha městských parků se ve stabilizovaných lokalitách se vymezuje tehdy, je-li její existence dána fakticky a pokud je reálně využívána jako veřejně přístupná plocha. Pozemek parc. č. 85/16 však žádný park netvoří; jde o soukromý pozemek v návaznosti na stávající zástavbu. Jeho vymezení jako městské parkové plochy proto odporuje vlastní faktické povaze této plochy.

Stejný rozpor lze identifikovat u pozemku parc. č. 85/14. Lokalita 955 / Rokytka u Královic je vymezena jako území přírodního charakteru tvořené údolním fenoménem Rokytka. Pozemek Vlastníka však není součástí hydrologického či ekologického koridoru a neodpovídá kritériím pro přírodní lokalitu N(18). Jedná se o pozemek přirozeně navazující na lokalitu 277 / Královice. Zařazení pozemku do lokality 955 proto odporuje faktickému stavu území i urbanistické logice vymezení přírodních lokalit podle Metropolitního plánu.

Tento nesoulad s vlastními metodickými pravidly Metropolitního plánu zakládá nezákonnost regulace, která není odůvodněna věcnými urbanistickými důvody ani existencí veřejného zájmu.

#### **D. Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci**

Vymezení pozemku parc. č. 85/16 jako městské parkové plochy a pozemku parc. č. 85/14 jako nezastavitelné přírody představuje podstatný zásah do vlastnického práva Vlastníka. Dochází k tomu, že Pozemky, které by spíše měly být určeny jako zastavitelné, popř. navázat na současnou územně plánovací regulaci jako pozemky pro rekreaci jsou trvale zařazeny do ploch veřejně přístupných a nezastavitelných, ač dnes se o plochy veřejně přístupné nejedná.

Takové omezení není založeno na identifikovatelném veřejném zájmu, nesleduje ochranu existujících hodnot a nemá oporu v urbanistické koncepci území. Judikatura správních soudů opakovaně zdůrazňuje, že územní plánování je oprávněno zasahovat do vlastnického práva jen tehdy, je-li zásah odůvodněn legitimním cílem a je-li přiměřený. Vlastník také dodává, že v minulosti byla část Pozemků zařazena do zastavitelné plochy OB-A, je tak zřejmé, že z hlediska územního plánování je návrat k takovému zařazení alespoň části Pozemků možný.

#### **E. Nutnost začlenění Pozemků do lokality 277 / Královice a stanovení požadované výškové regulace**

Fyzické, funkční a urbanistické parametry Pozemků jednoznačně odkazují na jejich příslušnost k lokalitě 277 / Královice. Stanovení výškové regulace v hodnotě minimálně 2 RNP je v tomto kontextu nutno považovat za standardní parametr odpovídající vesnické struktuře obce. Takto nastavená regulace umožňuje realizaci rodinných domů či menších obytných objektů, tedy zástavby, která je v Královicích dlouhodobě přítomna a vizuálně i objemově přiměřená. Vyšší výšková regulace by již mohla vést k nežádoucímu nárůstu měřítka zástavby a narušení venkovského charakteru území, zatímco nižší regulace (1 RNP) by znamenala neúměrné omezení možnosti Pozemky efektivně využít a vytvořit zde funkční a architektonicky plnohodnotné obytné objekty.

Zároveň se jedná se o Pozemky navazující na obytnou strukturu obce, vybavené odpovídající infrastrukturou a bez jakéhokoli omezení, které by je diskvalifikovalo z možnosti být zařazeny mezi zastavitelné plochy. Z hlediska regulativů lokality 277 / Královice je zcela přiměřené a logické, aby byly Pozemky ponechány obecným regulativům této lokality jako zastavitelné obytné plochy s výškovou regulací odpovídající okolí, tj. minimálně 2 RNP.

Zařazení obou pozemků do lokality 277 / Královice je tak nejen urbanisticky slučitelné, ale představuje i regulaci v souladu s charakterem území, neboť dochází k bezprostřednímu navázání nové zastavitelné plochy na plochy již zastavěné.

Zvolená výšková regulace 2 RNP zároveň představuje vyvážený kompromis mezi ochranou stávajícího vesnického charakteru Královic a legitimním zájmem Vlastníka na racionálním a funkčně přiměřeném využití Pozemků. Umožňuje zachovat nízkopodlažní měřítko obce, nenarušuje pohledové vztahy ani krajinný ráz a současně zajišťuje, aby Pozemky nebyly regulovány výrazně přísněji než srovnatelné zastavitelné plochy v lokalitě 277 / Královice.

I.

### **Závěr**

Na základě výše uvedeného si Váš dovolujeme požádat o přehodnocení regulace Pozemků či jejich části, tak aby byly zařazeny do ploch zastavitelných, jako tomu minimálně u části plochy historicky bylo, neboť byly zařazeny do plochy OB-A.

---

### **Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání

MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování

zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3031226**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 693

Podatel | **INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03GEO

Identifikátor podání Portálu Pražana | w95sc82k

Lokalita | 126

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 23

Název | Nesouhlas s výškovou regulací pozemků parc. č. 4705/1  
a 4706/3 k. ú. Smíchov

---

## Vyjádření

### 1. Námítka ke grafické části (výkresům): V grafické části

Metropolitního plánu je pro zastavěnou plochu zahrnující Pozemky v lokalitě 126 / Podbělohorská stanovena výšková regulace v hodnotě 2 RNP. Vlastník požaduje změnu této výškové regulace tak, aby odpovídala skutečné výškové hladině zástavby v ulicích Pod Císařkou a Podbělohorská a charakteru heterogenní obytné struktury lokality.

Vlastník proto navrhuje, aby v rámci zastavěné plochy zahrnující Pozemky parc. č. 4705/1 a 4706/3 byla výšková regulace změněna z hodnoty 2 RNP na hodnotu minimálně 3 RNP, a to v návaznosti na stávající podlažnost a výškové měřítko okolních domů.

## Odůvodnění

### Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je s podílem 1619/2700 většinovým spoluvlastníkem pozemků parc. č. 4705/1 a 4706/3, zapsaných na příslušném listu vlastnictví pro katastrální území Smíchov, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“) ve spojení s ustanovením § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon v účinném znění, námítky k Metropolitnímu plánu

## **Odůvodnění**

### **A. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem**

Pozemky se nacházejí v lokalitě 126 / Podbělohorská, vymezené v Metropolitním plánu jako zastavitelná obytná lokalita Z(04) O [S] – heterogenní struktura, stabilizovaná.

V grafické části Metropolitního plánu je pro zastavěnou plochu zahrnující Pozemky v lokalitě 126 / Podbělohorská stanovena výšková regulace v hodnotě 2 RNP. Vlastník požaduje změnu této výškové regulace tak, aby odpovídala skutečné výškové hladině zástavby v ulicích Pod Císařkou a Podbělohorská a charakteru heterogenní obytné struktury lokality. Vlastník proto navrhuje, aby v rámci zastavěné plochy zahrnující Pozemky byla výšková regulace změněna z hodnoty 2 RNP na hodnotu minimálně 3 RNP, a to v návaznosti na stávající podlažnost a výškové měřítko okolních domů.

Výšková regulace Pozemků dle Metropolitního plánu

### **B. Kontext území a charakter Pozemků a skutečná podlažnost zástavby v ulicích Pod Císařkou a Podbělohorská**

Lokalita 126 / Podbělohorská je podle Metropolitního plánu vymezena jako zastavitelná obytná lokalita Z(04) O [S] se strukturou „heterogenní“ a mírou stability „stabilizovaná“. Metropolitní plán v odůvodnění této lokality výslovně uvádí, že se jedná o území s různorodým prostorovým uspořádáním se střední intenzitou zastavění, tvořené především bytovými a panelovými domy, řadovou zástavbou a zástavbou rodinných domů a sportovním areálem. Lokalita byla postupně zastavována od 70. let 20. století a převažuje v ní obytné město doplněné občanskou a komerční vybaveností a rekreačními plochami.

Pro dotčenou část lokality, zahrnující Pozemky a navazující zástavbu v ulicích Pod Císařkou a Podbělohorská, je v grafické části Metropolitního plánu stanovena výšková regulace v hodnotě 2 RNP. Tato výšková hladina odpovídá dvoupodlažním objektům s obytným

podkrovím a je typická spíše pro nízkopodlažní vesnický charakter zástavby, nikoli pro heterogenní městskou strukturu tvořenou bytovými domy.

Stávající zástavba v ulicích Pod Císařkou a Podbělohorská, která bezprostředně obklopuje Pozemky, je tvořena převážně vícepodlažními bytovými domy. Všechny domy v těchto ulicích mají tři nadzemní podlaží a řada objektů má i více než tři podlaží (některé dokonce čtyři). Výšková hladina zástavby je tedy fakticky 3+ NP, místy až 4 NP.

Stanovení výškové regulace v hodnotě 2 RNP tak neodpovídá skutečnému stavu území. Naopak vede k tomu, že Metropolitní plán deklaruje výškovou hladinu, která je nižší než výška stávajících domů v dané lokalitě. Tato skutečnost je problematická nejen z hlediska urbanistické logiky a konzistence plánovací dokumentace, ale i z hlediska budoucího stavebního rozvoje. Do budoucna může znemožnit nebo výrazně zkomplikovat např. rekonstrukce, nástavby nebo náhrady stávajících objektů v jejich dosavadním objemovém rozsahu.

Jinými slovy, výšková regulace 2 RNP neodráží existující stav území, ale uměle jej „snižuje“ na nižší podlažnost, než jaká v území fakticky převládá. Tím se Metropolitní plán dostává do rozporu s vlastní koncepcí stabilizované lokality a ochrany charakteru území.

### **C. Rozpor s charakterem heterogenní, stabilizované obytné lokality**

Metropolitní plán pro lokalitu 126 / Podbělohorská výslovně uvádí, že cílem regulace je „dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Podbělohorská se strukturou heterogenní“, přičemž má být zachováno prostorové uspořádání a rozvíjena různorodost zástavby a prostupnost do parku Hybšmanka.

Heterogenní struktura s převahou bytových domů logicky předpokládá vícepodlažní zástavbu. Pokud Metropolitní plán v části odůvodnění popisuje v lokalitě bytové a panelové domy, řadové domy a další formy městské zástavby o střední intenzitě zastavění, je zřejmé, že typickým výškovým standardem v této lokalitě není dvoupodlažní objekt, nýbrž objekt o třech a více nadzemních podlažích. Což potvrzuje faktický náhled lokality.

3D pohled na zástavbu v předmětné lokalitě

Výšková regulace 2 RNP proto není v souladu s cílem zachovat a posilovat stávající charakter lokality. Naopak vede k situaci, kdy je faktická, dlouhodobě stabilizovaná výšková hladina zástavby (3–4 NP) v rozporu s regulací stanovenou v Metropolitním plánu. Tato nesrovnalost může v budoucnu vést ke zbytečným konfliktům v územním a stavebním řízení, kdy se vlastníci budou domáhat zohlednění skutečné výškové hladiny zástavby, zatímco plánovací dokumentace bude formálně předpokládat nižší parametry.

#### **D. Stávající regulace dle Územního plánu**

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje Pozemky do funkční plochy OB (čistě obytné).

#### *Regulace dle Územního plánu s vyznačením Pozemků*

Výšková regulace Pozemku není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze („**PSP**“). Dle této regulace je v území přítomna z převážné části III. a IV. výšková hladina, tzn. stavby odpovídající 3 až 4 nadzemním podlažím. Výšku nad 20 metrů pak mají solitérní bytové domy severně od Pozemků (viz podlažnost podle územně analytických podkladů – modrá barva) i tyto stavby musí pořizovatel Metropolitního plánu při stanovování výškové regulace zohlednit, nelze je pominout (k požadavkům na územně plánovací dokumentaci viz níže).

#### **E. Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci**

Stanovení výškové regulace 2 RNP v území, kde převládá stávající zástavba o 3 a více nadzemních podlažích, představuje zásah do možností využití Pozemků a navazujících ploch, který není odůvodněn žádným identifikovatelným veřejným zájmem. Nelze tvrdit, že by snížení výškové regulace chránilo hodnoty krajiny, památkové zóny či jiné specifické veřejné zájmy; Metropolitní plán ostatně v odůvodnění lokality pracuje s existencí různorodé zástavby a obytného města střední intenzity využití.

Územní plánování je přitom podle judikatury správních soudů oprávněno zasahovat do vlastnického práva jen tehdy, je-li zásah odůvodněn legitimním cílem a je-li přiměřený a nezbytný. Nastavení výškové regulace pod úroveň faktické stávající zástavby tomuto požadavku nevyhovuje; nechrání žádnou existující hodnotu, a naopak vytváří riziko, že nebude možné v budoucnu zachovat či obnovit stávající objem zástavby.

Požadavek Vlastníka na úpravu výškové regulace z 2 RNP na minimálně 3 RNP je naopak v plném souladu s charakterem heterogenní, stabilizované obytné lokality a představuje pouze promítnutí reálného stavu zástavby do regulace Metropolitního plánu. Hodnota 3 RNP odpovídá typické podlažnosti domů v ulicích Pod Císařkou a Podbělohorská a nepředstavuje nárůst nad stávající měřítko, nýbrž jeho racionální zachování.

**Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy.** Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

#### **F. Předvídatelnost a proporcionalita nové územně plánovací dokumentace**

V rámci procesu územního plánování dále platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. Metropolitní plán by měl, zejména v již zastavěném a stabilizovaném území, navazovat jak na dosavadní regulaci podle Územního plánu, tak na faktický stav území a územně analytické podklady.

V nyní posuzovaném případě návrh Metropolitního plánu naopak na tuto regulaci nenavazuje. Z území, ve kterém se dlouhodobě vyskytuje zástavba o 3–4 nadzemních podlažích, činí Metropolitní plán území, v němž je výšková hladina formálně omezena na 2 RNP. Možnost využití Pozemků a dotvoření ucelené obytné struktury je tak oproti současné regulaci i faktickému stavu radikálně omezena.

Dále tato změna nemohla být Vlastníkem dostatečně předpokládána i s ohledem na dlouhodobě prezentovaný záměr hl. m. Prahy nerozšiřovat zástavbu mimo již zastavěné plochy a koncentrovat výstavbu uvnitř intravilánu obce. Záměr snížit výškovou hladinu

vnitřního, již urbanizovaného území na 2 RNP, a to v prostředí, kde reálně existuje zástavba o 3–4 NP, je v přímém rozporu s koncepcí kompaktního města a rozvoje „dovnitř“, nikoliv „ven“.

Dle názoru Vlastníka představuje takto navržená výšková regulace nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva a je v rozporu se zásadou proporcionality. Sledovaného cíle zachování stabilizovaného charakteru obytné lokality je možné dosáhnout jiným, k vlastnickému právu Vlastníka daleko šetrnějším způsobem, a to právě nastavením výškové regulace v úrovni minimálně 3 RNP, která reflektuje reálný stav zástavby a nevede k „umělému“ snižování výškové hladiny.

### **G. Legitimní očekávání Vlastníka**

Jak plyne z výše uvedeného, lokalita 126 / Podbělohorská je dlouhodobě zastavěna vícepodlažními bytovými domy v rozsahu 3–4 nadzemních podlaží, přičemž Územní plán Pozemky zařazuje do čistě obytné funkční plochy bez samostatného výškového omezení a výšková hladina se odvíjí od PSP.

V této situaci mohl Vlastník legitimně očekávat, že bude moci Pozemky stavebně využít alespoň v parametrech odpovídajících stávající zástavbě a dosavadní regulaci, tj. že nedojde k náhlému snížení výškové hladiny pod úroveň faktického stavu v území.

Metropolitní plán však navrhuje výškovou regulaci 2 RNP, která neumožňuje běžnou vícepodlažní obytnou zástavbu, jež je v lokalitě fakticky přítomna. Tím dochází k popření legitimního očekávání, že nová územně plánovací dokumentace bude respektovat základní parametry stávajícího využití území a nebude bez zřejmého veřejného důvodu zásadně snižovat rozvojový potenciál Pozemků.

### **H. Odůvodnění návrhu změny výškové regulace**

Jak bylo uvedeno, Vlastník navrhuje zvýšení výškových regulativů v předmětné části lokality, a to minimálně na hodnotu 3 RNP, která umožní využití potenciálu Pozemků tak, že na nich bude moci být umístěna obytná zástavba odpovídající reálné podlažnosti a charakteru okolní lokality.

Oproti stávajícímu Územnímu plánu, který výškou zástavby Pozemky samostatně nereguluje a v návaznosti na PSP umožňuje stavby ve III. a IV. výškové hladině (tj. 3–4 NP), představuje regulace 2 RNP kvalitativní i kvantitativní redukci využitelnosti území. Podle usnesení rozšířeného senátu NSS 1 Ao 1/2009 musí omezení vlastnického práva sledovat legitimní cíl a být činěno v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším způsobem, nediskriminačně a bez libovůle. Požadovaná korekce výškové regulace přitom nepřekračuje charakter

okolní zástavby a naplňuje cíle Metropolitního plánu (kompaktní město, růst uvnitř intravilánu).

Náhlá změna výškové regulace z reálně dosažitelné úrovně 3–4 NP (podle PSP a Územního plánu) na 2 RNP je nepředvídatelná a excesivní. Navýšení na min. 3 RNP představuje přiměřenou adaptaci, která lépe udržuje kontinuitu dosavadní regulace a reálných rozvojových možností v území, aniž by vedla k nárůstu nad současné výškové měřítko.

Vlastník považuje snížení podlažnosti na 2 RNP za regulaci, která je v rozporu se zásadou proporcionality vzhledem ke sledovanému cíli, kterým je zachování a dotvoření současné struktury lokality. Cíl Metropolitního plánu – nerozšiřovat zástavbu mimo intravilán a podporovat kompaktní město – naopak předpokládá, že v již urbanizovaných územích nebude docházet k neodůvodněnému snižování výškové hladiny, ale k racionálnímu využití stávajícího potenciálu.

Odůvodnění, proč má být na Pozemcích plošně uplatněna výšková regulace 2 RNP, není proporcionálně a místně specificky zdůvodněno. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. 4 As 141/2014–39, přitom požaduje srovnání obsahu původní a nové regulace a řádné vysvětlení hrubého nepoměru; to zde absentuje. Požadované min. 3 RNP tento nepoměr napravuje a vrací regulaci do přiměřené roviny v rámci lokality.

Požadavek na min. 3 RNP je urbanisticky přiměřený, právně legitimní a méně invazivní než navržených 2 RNP. Respektuje charakter lokality (existující podlažnost 3–4 NP), cíl kompaktního města, chrání legitimní očekávání Vlastníka a zároveň odstraňuje hrubý nepoměr mezi dosavadní a navrhovanou regulací a uvádí Metropolitní plán do souladu se zásadami proporcionality, předvídatelnosti a minimalizace zásahu dle ustálené judikatury NSS (zejm. 1 Ao 1/2009, 2 Ao 4/2008, 8 Ao 1/2011, 4 As 141/2014–39).

## **Závěr**

Na základě výše uvedeného má Vlastník za to, že výšková regulace v hodnotě 2 RNP stanovená Metropolitním plánem pro zastavěnou plochu zahrnující Pozemky parc. č. 4705/1 a 4706/3 v lokalitě 126 / Podbělohorská neodpovídá skutečnému stavu zástavby v území, charakteru heterogenní, stabilizované obytné lokality ani deklarovaným cílům Metropolitního plánu.

Stávající domy v ulicích Pod Císařkou a Podbělohorská mají tři a více nadzemních podlaží (včetně případných čtyřpodlažních objektů), přičemž tato výšková hladina je v území dlouhodobě stabilizovaná a urbanisticky přirozená. Výšková regulace 2 RNP tento stav

nerereflektuje, je v rozporu s faktickou podlažností zástavby a může do budoucna neodůvodněně omezovat možnosti obnovy a rozvoje území.

Vlastník proto navrhuje, aby pořizovatel Metropolitního plánu této námítky vyhověl a upravil návrh Metropolitního plánu tak, že pro zastavěnou plochu zahrnující Pozemky parc. č. 4705/1 a 4706/3 v lokalitě 126 / Podbělohorská bude výšková regulace změněna z hodnoty 2 RNP na hodnotu minimálně 3 RNP, v návaznosti na stávající podlažnost zástavby v ulicích Pod Císařkou a Podbělohorská a na charakter heterogenní obytné struktury lokality.

---

### Rozhodnutí o námítkě

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9

textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3031225**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 693

Podatel | **INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03GEO

Identifikátor podání Portálu Pražana | w95sc82k

Lokalita | 126, 887

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 24

Název | Nesouhlasná námítka s regulací pozemků parc. č. 4748/21, 4746/3 a 4748/6 k. ú. Smíchov

---

### Vyjádření

**1. Námítka ke grafické části (výkresům): V grafické části**

Metropolitního plánu je pro části zastavitelné plochy v lokalitě 126 / Podbělohorská, zahrnující Pozemky parc. č. 4748/21 a 4746/3 v k. ú. Smíchov, vymezena plocha rekreační vybavenosti jako zvláštní prvek veřejné vybavenosti se speciálními regulativy, a to uvnitř zastavitelné obytné lokality Z(04) O [S].

Vlastník požaduje, aby plocha rekreační vybavenosti byla z Pozemků parc. č. 4748/21 a 4746/3 v k. ú. Smíchov zcela vyjmuta a aby plocha těchto Pozemků byla ponechána obecným regulativům lokality 126 / Podbělohorská, tj. regulativům zastavitelné obytné lokality Z(04) O [S], bez speciálních regulativů ploch rekreační vybavenosti.

Vlastník současně požaduje, aby plocha rekreační vybavenosti zůstala zachována pouze v rámci pozemku parc. č. 4746/1 v k. ú. Smíchov, tj. aby tento pozemek nadále plnil funkci rekreační vybavenosti, zatímco Pozemky Vlastníka byly regulovány výhradně jako zastavitelné obytné plochy podle obecných regulativů lokality 126 / Podbělohorská.

Takto požadované prostorové uspořádání funkčních ploch bude odpovídat tomu, jak je regulace vymezena v rámci sousedního pozemku parc. č. 4673/6 v k. ú. Smíchov, v jehož případě je jižní část pozemku vymezena jako plocha rekreační vybavenosti a severní část pozemku (na úrovni Pozemků Vlastníka) je ponechána obecným regulativům obytné lokality 126 / Podbělohorská. Rozdílná regulace sousedních ploch (Pozemků Vlastníka oproti pozemku parc. č. 4673/6) je nedůvodná.

**2. Námitka ke grafické části (výkresům):** Pokud pořizovatel Metropolitního plánu námitce č. 1 nevyhoví, a tedy neponechá plochu Pozemků Vlastníka obecným regulativům lokality 126 / Podbělohorská, Vlastník alternativně požaduje, aby tato plocha rekreační vybavenosti byla v rámci těchto Pozemků změněna na plochu občanské vybavenosti.

Důvodem je, že v rámci lokality 126 / Podbělohorská není odpovídající občanská vybavenost, která by adekvátně doplňovala místní obytnou strukturu a sloužila každodenním potřebám obyvatel. Plocha občanské vybavenosti by současně umožnila lépe naplnit koncepci Metropolitního plánu v oblasti veřejné vybavenosti (viz odůvodnění).

**3. Námitka ke grafické části (výkresům):** V grafické části Metropolitního plánu je pro zastavěnou plochu zahrnující Pozemky parc. č. 4748/21 a 4746/3 v lokalitě 126 / Podbělohorská stanovena výšková regulace v hodnotě 2 RNP. Vlastník požaduje změnu této výškové regulace tak, aby odpovídala skutečné výškové hladině zástavby v rámci referenčního území – Vlastník proto navrhuje, aby v rámci plochy Pozemků parc. č. 4748/21 a 4746/3 byla výšková regulace změněna z hodnoty 2 RNP na hodnotu minimálně 3 RNP.

**4. Připomínka ke grafické části (výkresům):** Vlastník coby připomínající dále požaduje, aby byl pozemek parc. č. 4748/6, v k. ú. Smíchov, který není v jeho vlastnictví, přearažen z lokality 887 / Vrch Skalka do lokality 127 / Na Císařce, a takto přearažen ponechán obecným regulativům lokality 127 / Na Císařce, a to bez speciálních grafických prvků zakládajících individuální regulativy, a aby se pro celou plochu tohoto pozemku uplatnila výšková regulace o hodnotě minimálně o hodnotě 3 RNP. Pro vyloučení interpretačních variant této připomínky Vlastník uvádí, že v případě části tohoto pozemku, která podle současného návrhu Metropolitního plánu podléhá výškové regulaci o hodnotě RNP 4, Vlastník požaduje ponechání této úrovně výškové regulace – ve zbylých částech tohoto pozemku tedy vlastník požaduje upravit výškovou regulaci minimálně na hodnotu RNP 3.

Důvodem je, že tento pozemek tvoří reziduální plochu funkčně propojenou s Pozemky parc. č. 4748/21 a 4746/3, v k. ú. Smíchov, a případný záměr realizovaný na Pozemcích parc. č. 4748/21 a 4746/3, v k. ú. Smíchov, bude vyžadovat využití i pozemku parc. č. 4748/6, v k. ú. Smíchov, a tedy je vhodné, aby plochy těchto uvedených pozemků měly stanoveno totožné funkční využití.

Vlastník nenavrhuje přearažení pozemku parc. č. 4748/6, v k. ú. Smíchov, do lokality 126 / Podbělohorská, neboť umístění tohoto pozemku lépe odpovídá hranicím lokality 127 / Na Císařce. Tento

návrh je přijatelný, protože jak lokalita 127 / Na Císařce, tak lokalita na 126 / Podbělohorská, jsou vymezené jako lokality Z(04) O [S].

## Odůvodnění

### Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je podílovým spoluvlastníkem pozemků parc. č. 4748/21 a 4746/3, zapsaných na příslušném listu vlastnictví pro katastrální území Smíchov, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“). Toto podání dále obsahuje připomínku ohledně navrhované regulace pozemku parc. č. parc. č. 4748/6, v k. ú. Smíchov.

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“) ve spojení s ustanovením § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon v účinném znění, námítky k Metropolitnímu plánu.

## Odůvodnění

### A. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Pozemky se nacházejí v lokalitě 126 / Podbělohorská, vymezené v Metropolitním plánu jako zastavitelná obytná lokalita Z(04) O [S] – heterogenní struktura, stabilizovaná. V odůvodnění lokality je uvedeno, že „*Lokalita Podbělohorská je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání a rozvíjení různorodosti a posílení prostupnosti do lokálního parku Hybšmanka.*“

Pozemky Vlastníka, tj. pozemky pac. č. 4748/21 a 4746/3, jsou navíc v rámci předmětné lokality zařazeny do plochy stávající rekreační vybavenosti. Hlavní funkcí ploch rekreační vybavenosti je přitom sport, rekreace a relaxace. Zároveň čl. 64 textové části Metropolitního plánu stanoví, že hlavním využitím zastavitelné rekreační lokality nebo plochy je sport, rekreace a relaxace a v odst. 3 výslovně uvádí, že v zastavitelné rekreační lokalitě je nepřípustné umísťovat budovy a jiné stavby pro bydlení, obchod a administrativu nesouvisející se sportem.

Metropolitní plán s vyznačením Pozemků Vlastníka

Výšková regulace Pozemků Vlastníka dle Metropolitního plánu

**B. Kontext území a charakter Pozemků (zejména k námitce č. 1 a č. 2 a připomínce č. 1)**

Vlastník uplatňuje námitku č. 1 (alternativně č. 2) proti způsobu vymezení funkčních ploch v grafické části Metropolitního plánu, a to ve vztahu k Pozemkům (tj. parc. č. 4748/21 a 4746/3 v k. ú. Smíchov Metropolitní plán na těchto Pozemcích vymezuje plochu rekreační vybavenosti, a to jako zvláštní prvek veřejné vybavenosti se speciálními regulativy, začleněný uvnitř zastavitelné obytné lokality 126 / Podbělohorská (Z(04) O [S]). Takové určení je však v rozporu se skutečným stavem území, s urbanistickými vztahy i s principem rovného přístupu k obdobně situovaným pozemkům.

Pozemky Vlastníka jsou integrální severní součástí kompaktní obytné struktury navazující na ulici Smrčinskou. Jejich prostorové uspořádání, morfologie terénu i faktický způsob využití odpovídají charakteru okolních ploch, které Metropolitní plán správně zařazuje do obytné lokality 126 / Podbělohorská bez speciálních regulativů.

Na Pozemcích Vlastníka se nenachází žádná rekreační vybavenost. Neexistuje zde žádné veřejné zařízení, žádná plocha sloužící ke sportu či rekreaci, a nic v území nenasvědčuje tomu, že by zde taková funkce kdy byla realizována či připravována. Metropolitní plán přesto deklaruje plochu těchto Pozemků jako ploch stávající rekreační vybavenosti. Takovéto funkční vymezení Pozemků je tedy v rozporu s faktickým stavem těchto Pozemků a je proto nesprávné.

Jižně od Pozemků Vlastníka se sice nachází rozsáhlejší sportovní zařízení (sportovní areály), avšak tato zařízení jsou zcela fyzicky i provozně oddělena (oplocením, terénním zlomem a vlastnickými hranicemi). Pozemky Vlastníka s těmito areály nevytvářejí žádný funkční celek. Charakter sportovní vybavenosti se fakticky uplatňuje až za oplocenou hranici jižně od Pozemků Vlastníka, nikoliv na samotných Pozemcích Vlastníka.

Není proto žádného důvodu deklarovat, že Pozemky Vlastníka jsou součástí rekreační vybavenosti, a tedy že mají obdobnou funkci jako jižně položené sportovní areály.

U sousedního pozemku parc. č. 4673/6 v k. ú. Smíchov Metropolitní plán správně rozlišuje mezi jižní částí, kde je vymezena plocha rekreační vybavenosti, jež funkčně a fyzicky navazuje na sportovní areály, a severní částí, která je ponechána obecným regulativům obytné lokality a přirozeně se pojí k zástavbě podél Smrčinské (viz obrázek níže).

Funkční uspořádání pozemku parc. č. 4673/6 v k. ú. Smíchov

Rozlišování skutečného stavu jednotlivých ploch, jak tomu je v případě sousedního pozemku parc. č. 4673/6 v k. ú. Smíchov, respektuje reálné funkční vazby v území a odpovídá urbanistické logice lokality 126 / Podbělohorská.

**Pozemky Vlastníka se nacházejí na stejné severní linii jako severní část pozemku parc. č. 4673/6, tj. v poloze určené obytné zástavbě. Je proto nedůvodné a diskriminační, že Metropolitní plán analogické rozlišení neuplatnil i zde, přestože skutečné prostorové a funkční uspořádání území je zcela totožné.**

Rozdílné nakládání s Pozemky Vlastníka oproti sousedním pozemkům, které jsou ve zcela srovnatelném postavení, vykazuje znaky nerovného přístupu, neboť tento postup není podložen žádným urbanistickým kritériem ani faktickým stavem území.

Pokud Metropolitní plán uznal potřebu rozlišit funkci severní a jižní části pozemku parc. č. 4673/6, je zcela na místě, aby rovný přístup uplatnil i vůči Pozemkům Vlastníka, a to tím spíše, že tyto Pozemky žádnou rekreační funkci fakticky neplní.

K alternativní námitce č. 2 Vlastník uvádí, že pokud pořizovatel trvá na zařazení ploch Pozemku do ploch veřejné vybavenosti, měl by určit tyto pozemky jako plochy pro občanskou vybavenost. V rámci předmětné obytné lokality totiž zcela absentují zařízení občanské vybavenosti, které by odpovídali potřebám narůstajícího počtu obyvatel této lokality a koncepci města krátkých vzdáleností coby základního předpokladu naplňování moderního urbanismu. Plocha Pozemků navíc tvoří přirozenou vstupní bránu do parku Skalka – návštěvníci tohoto parku, vedle obyvatelů této lokality, rovněž uvítají zařízení občanské vybavenosti. V celé širší lokalitě (Motol, Petřiny) navíc absentuje odpovídající zázemí občanské vybavenosti, což z této lokality činí volnočasově neatraktivní lokalitu, která bude nutit obyvatele a návštěvníky této lokality přemísťovat se například motorovými vozidly, což bude v rozporu s požadavkem na šetrnost vůči životnímu prostředí a pro místní obyvatele bude vytvářet nezdравé životní podmínky (prach, emise apod.).

### C. Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci, viz usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**.

**Zásady pro tvorbu územních plánů**, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, **nejsou v návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům respektovány**.

### D. K výškové regulaci (námitka č. 3)

Z území, ve kterém se dlouhodobě vyskytuje zástavba o 3–4 nadzemních podlažích, činí Metropolitní plán území, v němž je výšková hladina formálně omezena na 2 RNP. Možnost využití Pozemků a dotvoření ucelené obytné struktury je tak radikálně omezena.

Dále tato změna nemohla být Vlastníkem dostatečně předpokládána i s ohledem na dlouhodobě prezentovaný záměr hl. m. Prahy nerozšiřovat zástavbu mimo již zastavěné plochy a koncentrovat výstavbu uvnitř intravilánu obce. Záměr snížit výškovou hladinu vnitřního, již urbanizovaného území na 2 RNP, a to v prostředí, kde reálně existuje zástavba o 3–4 NP, je v přímém rozporu s koncepcí kompaktního města a rozvoje „dovnitř“, nikoliv „ven“.



Dle názoru Vlastníka představuje takto navržená výšková regulace nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva. Sledovaného cíle zachování stabilizovaného charakteru obytné lokality je možné dosáhnout jiným, k vlastnickému právu Vlastníka daleko šetrnějším způsobem, a to právě nastavením výškové regulace v úrovni minimálně 3 RNP, která reflektuje reálný stav zástavby a nevede k „umělému“ snižování výškové hladiny.

Metropolitní plán pro lokalitu 126 / Podbělohorská výslovně uvádí, že cílem regulace je „dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Podbělohorská se strukturou heterogenní“, přičemž má být zachováno prostorové uspořádání a rozvíjena různorodost zástavby a prostupnost do parku Hybšmanka.

Heterogenní struktura s převahou bytových domů logicky předpokládá vícepodlažní zástavbu. Pokud Metropolitní plán v části odůvodnění popisuje v lokalitě bytové a panelové domy, řadové domy a další formy městské zástavby o střední intenzitě zastavění, je zřejmé, že typickým výškovým standardem v této lokalitě není dvoupodlažní objekt, nýbrž objekt o třech a více nadzemních podlažích. Což potvrzuje faktický stav lokality.

### 3D pohled na zástavbu v předmětné lokalitě

Stanovení výškové regulace 2 RNP v území, kde převládá stávající zástavba o 3 a více nadzemních podlažích, představuje zásah do možností využití Pozemků a navazujících ploch, který není odůvodněn žádným identifikovatelným veřejným zájmem. Nelze tvrdit, že by snížení výškové regulace chránilo hodnoty krajiny, památkové zóny či jiné specifické veřejné zájmy; Metropolitní plán ostatně v odůvodnění lokality pracuje s existencí různorodé zástavby a obytného města střední intenzity využití.

Výšková regulace 2 RNP proto není v souladu s cílem zachovat a posilovat stávající charakter lokality. Naopak vede k situaci, kdy je faktická, dlouhodobě stabilizovaná výšková hladina zástavby (3–4 NP) v rozporu s regulací stanovenou v Metropolitním plánu. Tato nesrovnalost může v budoucnu vést ke zbytečným konfliktům v územním a stavebním řízení, kdy se vlastníci budou domáhat zohlednění skutečné výškové hladiny zástavby, zatímco plánovací dokumentace bude formálně předpokládat nižší parametry.

Požadavek Vlastníka na úpravu výškové regulace z 2 RNP na minimálně 3 RNP je naopak v plném souladu s charakterem heterogenní, stabilizované obytné lokality a představuje pouze

promítnutí reálného stavu zástavby do regulace Metropolitního plánu. Hodnota 3 RNP odpovídá typické podlažnosti domů v ulicích Pod Císařkou a Podbělohorská a nepředstavuje nárůst nad stávající měřítko, nýbrž jeho racionální zachování.

Závěrem v této souvislosti nutno dodat, že výšková regulace Pozemků není podle současně platného územního plánu určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze. Dle této regulace je v území přítomna z převážné části III. a IV. výšková hladina, tzn. stavby odpovídající 3 až 4 nadzemním podlažím. Výšku nad 20 metrů pak mají solitérní bytové domy severně od Pozemků (viz podlažnost podle územně analytických podkladů – modrá barva) i tyto stavby musí pořizovatel Metropolitního plánu při stanovování výškové regulace zohlednit, nelze je pominout.

Jak bylo uvedeno, Vlastník navrhuje zvýšení výškových regulativů v předmětné části lokality, a to minimálně na hodnotu 3 RNP, která umožní využití potenciálu Pozemků tak, že na nich bude moci být umístěna obytná zástavba odpovídající reálné podlažnosti a charakteru okolní lokality.

Oproti stávajícímu Územnímu plánu, který výškou zástavby Pozemky samostatně nereguluje a v návaznosti na PSP umožňuje stavby ve III. a IV. výškové hladině (tj. 3–4 NP), představuje regulace 2 RNP kvalitativní i kvantitativní redukci využitelnosti území. Podle usnesení rozšířeného senátu NSS 1 Ao 1/2009 musí omezení vlastnického práva sledovat legitimní cíl a být činěno v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším způsobem, nediskriminačně a bez libovůle. Požadovaná korekce výškové regulace přitom nepřekračuje charakter okolní zástavby a naplňuje cíle Metropolitního plánu (kompaktní město, růst uvnitř intravilánu).

Náhlá změna výškové regulace z reálně dosažitelné úrovně 3–4 NP (podle PSP a Územního plánu) na 2 RNP je nepředvídatelná a excesivní. Navýšení na min. 3 RNP představuje přiměřenou adaptaci, která lépe udržuje kontinuitu dosavadní regulace a reálných rozvojových možností v území, aniž by vedla k nárůstu nad současné výškové měřítko.

Vlastník považuje snížení podlažnosti na 2 RNP za regulaci, která je v rozporu se zásadou proporcionality vzhledem ke sledovanému cíli, kterým je zachování a dotvoření současné struktury lokality. Cíl Metropolitního plánu – nerozšiřovat zástavbu mimo intravilán a podporovat kompaktní město – naopak předpokládá, že v již urbanizovaných územích nebude docházet k neodůvodněnému snižování výškové hladiny, ale k racionálnímu využití stávajícího potenciálu.

Odůvodnění, proč má být na Pozemcích plošně uplatněna výšková regulace 2 RNP, není proporcionálně a místně specificky zdůvodněno. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. 4 As 141/2014–39, přitom požaduje srovnání obsahu původní a nové regulace a řádné vysvětlení hrubého nepoměru; to zde absentuje. Požadované min. 3 RNP tento nepoměr napravuje a vrací regulaci do přiměřené roviny v rámci lokality.

Požadavek na min. 3 RNP je urbanisticky přiměřený, právně legitimní a méně invazivní než navržených 2 RNP. Respektuje charakter lokality (existující podlažnost 3–4 NP), cíl kompaktního města, chrání legitimní očekávání Vlastníka a zároveň odstraňuje hrubý nepoměr mezi dosavadní a navrhovanou regulací a uvádí Metropolitní plán do souladu se zásadami proporcionality, předvídatelnosti a minimalizace zásahu dle ustálené judikatury NSS (zejm. 1 Ao 1/2009, 2 Ao 4/2008, 8 Ao 1/2011, 4 As 141/2014–39).

#### **E. K připomínce ke grafické části (navrhované přearžení pozemku parc. č. 4748/6 do lokality 127 / Na Císařce a úprava výškové regulace)**

Požadavek Vlastníka na úpravu funkčního zařazení a výškové regulace pozemku parc. č. 4748/6 v k. ú. Smíchov vychází ze stejných principů, které byly podrobně rozvedeny v předchozích částech tohoto odůvodnění, tj. z požadavku respektování reálného charakteru území, srovnatelných urbanistických vazeb, zásad proporcionality a rovného přístupu k obdobně situovaným pozemkům. Tento pozemek tvoří bezprostředně navazující reziduální plochu, která je funkčně i prostorově propojena s Pozemky Vlastníka a představuje jejich přirozené urbanistické zázemí. Již z morfologie území a způsobu jeho faktického využití je zřejmé, že tato plocha je geodeticky i funkčně součástí téže severní urbanistické linie směřující k ulici Smrčinské, nikoli součástí jižně umístěného rekreačního či přírodního celku. Zařazení tohoto pozemku do lokality 887 / Vrch Skalka proto neodpovídá skutečným vztahům v území, neboť tato lokalita je vymezena na základě zcela odlišných urbanistických charakteristik a plní funkci území s přírodním a rekreačním zaměřením, které s povahou dotčeného pozemku nekoresponduje.

Metropolitní plán s vyznačením pozemku parc. č. 4748/6 v k. ú. Smíchov

Přearžení pozemku do lokality 127 / Na Císařce je tak racionální a urbanisticky logické, protože tato lokalita sdílí s lokalitou 126 / Podbělohorská stejnou strukturu zastavitelné obytné lokality Z(04) O [S] a představuje přirozené územní vyústění severního pásu obytné zástavby. Pozemek parc. č. 4748/6 se svou polohou,

topografií, vazbou na dopravní osy i funkční provázaností s okolní zástavbou odpovídá charakteru lokality Na Císařce, a nikoliv Vrchu Skalka. Zařazení do lokality 127 proto umožňuje, aby byla celá plocha posuzována v rámci obecných regulativů odpovídajících jejímu skutečnému urbanistickému kontextu, a nedocházelo tak k nelogickému štěpení území a narušení jeho funkční integrity.

Stejně jako v případě Pozemků Vlastníka je i u pozemku parc. č. 4748/6 zjevné, že navržená regulace Metropolitním plánem nenaplní požadavky na proporcionalitu zásahu, předvídatelnost a nediskriminační zacházení, neboť v rámci severní části území stanoví rozdílné regulativy bez existence relevantních urbanistických či funkčních odůvodnění. Není žádný rozumný podklad, aby v rámci jediné kompaktní urbanistické struktury byly aplikovány nesourodé regulativy, které omezují využitelnost navazujících ploch odlišným způsobem, přestože prostorové uspořádání území je homogenní. Takový postup neodpovídá zásadě minimalizace zásahu do vlastnického práva ani zásadě subsidiarity regulace ve smyslu usnesení rozšířeného senátu NSS sp. zn. 1 Ao 1/2009, podle něhož musí být územně plánovací zásahy činěny jen v nezbytné míře, nejšetrnějším způsobem a nediskriminačně.

Požadavek na stanovení výškové regulace minimálně 3 RNP pro plochu tohoto pozemku – s výjimkou části, kde již Metropolitní plán navrhuje 4 RNP a kde Vlastník výslovně požaduje ponechání této úrovně – je současně v plném souladu s reálnou výškovou hladinou zástavby ve sledovaném území. Jak bylo již prokázáno v části věnované námítce č. 3, převládající výškové měřítko v severní části lokality 126 / Podbělohorská a v navazujícím území Na Císařce odpovídá podlažnosti 3–4 NP, která je doložena jak Územně analytickými podklady, tak faktickou existující zástavbou. Stanovení hodnoty 3 RNP proto nepředstavuje nárůst nad stávající výškové měřítko, ale jeho přiměřené zachování. Je tak v souladu nejen se zásadou proporcionality, ale i se zásadou urbanistické kontinuity, kterou Metropolitní plán deklaruje jako jeden ze svých základních principů.

Zachování jednotného funkčního a výškového režimu napříč severní hranou území je nezbytné pro zajištění logického a předvídatelného územního rozvoje, a to i ve vztahu k případným budoucím záměrům na Pozemcích Vlastníka. Tyto záměry budou vyžadovat funkční a technické napojení na pozemek parc. č. 4748/6; ponechání odlišných regulativů by způsobilo nepředvídatelnou fragmentaci území, komplikovalo realizaci stavebních záměrů a nebylo by možné jej odůvodnit žádným veřejným zájmem. V rozporu s principem rovného zacházení by navíc vznikla situace, kdy by plochy shodné polohy, shodných vazeb a shodného funkčního potenciálu byly regulovány rozdílně bez legitimního důvodu.

Požadované přeřazení pozemku parc. č. 4748/6 do lokality 127 / Na Císařce a uplatnění výškové regulace minimálně 3 RNP (s ponecháním již navržené regulace 4 RNP tam, kde ji Metropolitní plán stanoví) tedy představuje řešení nejen urbanisticky správné, ale také právně nezbytné. Odstraňuje nelogické a neodůvodněné rozdíly v regulaci, uvádí návrh Metropolitního plánu do souladu se zásadami proporcionality, minimalizace zásahu a rovného přístupu a zajišťuje funkční i prostorovou integritu předmětného území.

### **Závěr**

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem Vlastník navrhuje, aby pořizovatel Metropolitního plánu námitkám a připomínce v plném rozsahu vyhověl, tj. aby (i) z Pozemků parc. č. 4748/21 a 4746/3 v k. ú. Smíchov byla zcela odstraněna plocha rekreační vybavenosti a tyto Pozemky byly ponechány obecným regulativům zastavitelné obytné lokality 126 / Podbělohorská (Z(04) O [S]), případně byly – nebude-li tomuto primárnímu požadavku vyhověno – zařazeny jako plocha občanské vybavenosti, (ii) výšková regulace v ploše Pozemků byla upravena z hodnoty 2 RNP na minimálně 3 RNP, v souladu se skutečnou podlažností a charakterem okolní zástavby, a (iii) pozemek parc. č. 4748/6 v k. ú. Smíchov byl přeřazen z lokality 887 / Vrch Skalka do lokality 127 / Na Císařce, ponechán obecným regulativům této lokality Z(04) O [S] bez individuálních omezujících grafických prvků a současně pro něj byla stanovena výšková regulace alespoň 3 RNP (s ponecháním 4 RNP v části, kde je již nyní Metropolitním plánem navržena).

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání byla úprava textové části z hlediska regulativů vztahujících se k rozvojové ploše s rekreačním využitím, tj. nikoliv změna výškové regulace, změna hranice lokality ani změna způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti

a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně

ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3031223**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 693

Podatel | **INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03GEO

Identifikátor podání Portálu Pražana | w95sc82k

Lokalita | 032

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 25

Název | Souhlasná připomínka s regulací pozemku 25/3, k. ú. Košíře

---

### Vyjádření

Vlastník v pozici podílového spoluvlastníka pozemku parc. č. 25/3, k. ú. Košíře („**Pozemek**“), souhlasí a velice oceňuje, že v rámci celé plochy Pozemku je ve výkresové části Metropolitního plánu stanovena výšková regulace RNP 6. Příslušné čtverce výškové regulace jsou v grafické části návrhu vyznačeny modrou barvou, což podle čl. 98 odst. 5 textové části Metropolitního plánu znamená, že se tato výšková regulace uplatní pro nově navrženou zástavbu.

Vlastník dále vyjadřuje souhlas s tím, že Pozemek je nově vymezen jako pozemek zastavitelný, a to v rámci zastavitelné, obytné lokality 032/Kavalírka, jejíž charakter a regulativy jsou ve výkresové části i v odůvodnění jednoznačně vymezeny (zastavitelnost – stavební; způsob využití – zastavitelná obytná; typ struktury – bloková; míra stability – stabilizovaná).

Tato regulace umožňuje urbanisticky žádoucí dotvoření čtvrtkové třídy Plzeňská jako významné městské osy lokality, přičemž Pozemek svou polohou podél této třídy vytváří prostor pro vhodné umístění městské dominanty a pro celkové zintenzivnění městské zástavby v souladu s cílovým charakterem lokality.

### Odůvodnění

#### A. Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je podílovým spoluvlastníkem Pozemku, tj. pozemku parc. č. 25/3, zapsaného v katastru nemovitostí pro katastrální území Košíře, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku souhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje dle § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb. tuto **souhlasnou námítkou**.

## B. Argumentace

Vlastník oceňuje, že Metropolitní plán zařadil Pozemek do zastavitelné, obytné, blokové struktury lokality 032/Kavalírka, jejíž charakteristika a cílové hodnoty jsou podrobně popsány v části „Odůvodnění vymezení a regulativů lokality“.

Z podkladů vyplývá, že lokalita Kavalírka je stabilizovaným územím se zachovaným blokovým urbanistickým uspořádáním, přičemž čtvrtěová třída Plzeňská představuje klíčovou kompoziční osu. V této části lokality je dle Metropolitního plánu žádoucí dotvoření uličního prostoru a jeho zastavitelnosti, což jednoznačně potvrzuje i vymezení zastavitelného stavebního charakteru lokality a způsobu využití jako obytné.

V tomto kontextu je nutno rovněž zdůraznit, že stanovení výškové regulace RNP 6 pro celou plochu Pozemku, která je, v souladu s čl. 98 odst. 5 Metropolitního plánu, v grafické části vyznačena modře a tedy určena pro nově navrženou zástavbu, představuje vhodné a urbanisticky logické řešení. Pozemek se nachází v přímé návaznosti na Plzeňskou třídu, kde je dle koncepce lokality žádoucí vyšší míra prostorové akcentace a možnost vytvoření lokální dominanty.

Metropolitní plán tak zcela správně reflektuje význam lokality v rámci čtvrti Košíře a zároveň respektuje její stávající i budoucí urbanistický potenciál. Současně tím zajišťuje pokračování rozvoje městské struktury v lokalitě, která je v souladu s koncepcí obytných a smíšených městských území a přispívá ke zvyšování kvality městského prostředí.

Vzhledem k výše uvedenému Vlastník souhlasí se způsobem vymezení Pozemku jako pozemku zastavitelného i s navrženou výškovou regulací RNP 6 vztahující se na novou zástavbu na Pozemku a žádá, aby tato regulace byla zachována i v konečném znění Metropolitního plánu.

**II.****Závěr**

Vlastník tedy vyjadřuje svůj jednoznačný souhlas s navrženou regulací Pozemku v Metropolitním plánu, zejména se stanovením výškové regulace RNP 6 a se zařazením Pozemku do zastavitelné obytné lokality s blokovou strukturou.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3032095**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 693

Podatel | **INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHK48

Identifikátor podání Portálu Pražana | zaqhkped

Lokalita | 580, 187, 691, 601

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 26

Název | Navýšení maximální podlažnosti a hladiny věží

---

## Vyjádření

### II. Vyjádření - Návrh změny Metropolitního plánu

**Námítka ke grafické části (výkresům):** Vlastník pozemků parc. č. 426/3, 426/30, 426/31, 428, 429/1, 429/2, 430, 431/1 a 451 v k. ú. Štěrboholy („**Pozemky**“), společnost **FORESPO MAL a.s.**, IČO: 019 83 512, se sídlem Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 19267 („**Vlastník**“), navrhuje změnit Metropolitní plán tak, že se pro Pozemky stanoví maximální podlažnost na hodnotu 15 RNP spolu se stanovením hladiny věží na hodnotě 27 RNP.

### Odůvodnění

III. Odůvodnění návrhu změny Metropolitního plánu a námítky Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 187 / Na Homoli s kódem Z (04) O [T], tj. jako transformační zastavitelnou stavební lokalitu s heterogenním typem struktury a obytným způsobem využití, současně je zahrnuje do transformační plochy 411/187/2352. Pro Pozemky Metropolitní plán navrhuje výškovou regulaci s maximální podlažností 8 RNP, v okrajové části 4 RNP. V bezprostředním okolí Pozemků jsou současně vymezeny plochy s hodnotami 4 RNP, 6 RNP, 8 RNP a 15 RNP. Vlastník níže uvádí argumenty pro změnu hodnoty RNP stanovené pro Pozemky Metropolitním plánem ve vztahu jak k obecným požadavkům, které musí každý návrh územně plánovací dokumentace splňovat, tak i ve vztahu k okolní zástavbě.

1) K cíli dotvoření a posilování charakteru lokality

Jižně od Pozemků, v téže lokalitě 187 / Na Homoli a transformační ploše 411/187/2352, je připravována realizace stavby polyfunkčního a bytového domu „Areál FORD Na Homoli“ mj. na pozemcích parc. č. 385/4 v k. ú. Štěrboholy a parc. č. 734/4, 735/3, 736/1, 737/7, 737/24

v k. ú. Malešice („Záměr“). Záměr zahrnuje bytový dům o 3 podzemních a 23 nadzemních podlažích, přičemž 23. nadzemní podlaží je ustoupené technologické. Soulad Záměru s výškovou regulací území byl potvrzen společným rozhodnutím o změně územního rozhodnutí a změně stavby před jejím dokončením vydaným Úřadem městské části Praha 10, odborem stavebním, dne 29. 10. 2024, sp. zn. OST 048711/2023/Šk, č. j. P10-495322/2024, které nabylo právní moci dne 24. 1. 2025 („Rozhodnutí“).

Krycí list lokality 187 / Na Homoli uvádí, že cílem nové regulace je naplnit potenciál zastavitelné, transformační, obytné lokality se strukturou heterogenní. Stanovení převažující výškové regulace pro Pozemky na hodnotě 8 RNP tomuto cíli neodpovídá, v bezprostředním okolí jsou vymezeny plochy až s 15 RNP a jižně od Pozemků bude realizován pravomocně povolený Záměr o 23 nadzemních podlažích (z toho 22 plnohodnotných), přičemž Metropolitní plán pro pozemky tohoto Záměru rovněž stanoví 8 RNP. Tato situace ukazuje vnitřní nekonzistenci regulace a neodráží skutečné urbanistické měřítko území. Maximální podlažnost 8 RNP neumožňuje dotvořit a posilovat charakter území, zejména v návaznosti na výše uvedený Záměr v bezprostřední blízkosti Pozemků, naopak vytváří skokový rozdíl až trojnásobné výšky, který narušuje plynulost kompozice hmoty v území. Heterogenní struktura přitom předpokládá diferencovanou výškovou regulaci umožňující přiměřené návaznosti mezi objekty. Navýšení výškové regulace pro Pozemky by zajistilo plynulejší výškový přechod mezi Pozemky a Záměrem a naplnilo deklarovaný cíl heterogenní struktury. Současně jde o území, v němž je dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy přípustné umísťovat výškové stavby. Dotčená lokalita spadá do oblasti 2 výškové regulace, kde jsou výškové stavby možné při splnění stanovených kritérií, což bylo u Záměru ověřeno závaznými stanovisky a promítnuto do vydaného Rozhodnutí. Metropolitním plánem navržená výšková regulace Pozemků ve výši 8 RNP proto nevyužívá reálné možnosti a funkční určení území. V bezprostředním okolí Pozemků se nenacházejí chráněné panoramatické hodnoty ani jiná omezení, převládají produkční a smíšené funkce a nedochází k přímému dotčení stávající obytné zástavby. Za této situace je tak vhodné, aby v celé lokalitě byla upravena výšková regulace na vyšší hodnoty, bez úpravy celkových HPP, tím dojde jak ke skutečnosti, že bude moci být nová zástavba vhodně urbanisticky provázána, tak ke skutečnosti, že zatížení území zůstane shodné s navrženým stavem, tj. nedojde k zatížení veřejné infrastruktury nad její očekávatelnou únosnost.

2) Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní

přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“ K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. 2 Ao 4/2008, ve kterém klade důraz na nalezení „spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“

Zásady pro tvorbu územních plánů, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, nejsou v návrhu Metropolitního respektovány, jak dokazuje Vlastník níže v tomto odůvodnění.

### 3) Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011 257: „Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuitu

fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“

Tuto zásadu Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům nerespektuje. Stanovuje totiž maximální podlažnost ve výši 8 RNP, ačkoli v téže lokalitě je bezprostředně jižně od Pozemků pravomocně povolen záměr o 23 nadzemních podlažích. Vytváří tak zjevný rozpor mezi navrženou regulací a reálně povoleným měřítkem zástavby, aniž by poskytl přesvědčivé odůvodnění, proč je právě hodnota 8 RNP nezbytná k dosažení deklarovaných cílů a proč nelze zvolit mírnější, méně omezující variantu. Je nutné si uvědomit, že v současné době se Pozemky nacházejí většinou v ploše SV a dále v ploše SV s kódem míry využití plochy G, to znamená, že za současné situace lze Pozemky zastavit dle struktury okolní zástavby. Z důvodu, že okolní zástavba dle povolení Záměru umožňuje výstavbu budov až 23 NP, tak to znamená, že na Pozemcích je za současné územně-plánovací regulace možné realizovat taktéž stavby 23 NP vysoké. Současný návrh Metropolitního plánu, který přes zjevnou změnu podmínek v území, která spočívá právě ve vytvoření výškové hladiny na úrovni 23 NP, výškovou hladinu snižuje na hodnotu 8. NP tak nerespektuje legitimní očekávání Vlastníka na vývoj regulace území a zastavitelnost jeho pozemků. Vlastník právě s ohledem na možnost zatížení zejména sousedních pozemků očekával, že bude umožněno navázat jím plánovaný stavební záměr na zástavbu okolních pozemků.

Za daného skutkového stavu měl pořizovatel vyhodnotit oprávněná očekávání vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj území v rámci téže lokality a vysvětlit, proč je třeba nastavit podlažnost na úrovni, která neumožňuje přiměřené výškové navázání na již povolenou stavbu Záměru. Absentuje-li takové vysvětlení, je zásah do potenciálu využití Pozemků nepřiměřený a nepředvídatelný. Neplyne z něj, že by nebylo možné dosáhnout sledovaného cíle méně invazivně, např. nastavením postupného snižování výškové regulace v okolí Záměru tak, aby byla zachována kontinuita a vnitřní koherence regulace v rámci jedné lokality.

Výsledkem je změna, která neobstojí v testu proporcionality ve smyslu výše citovaného rozsudku. Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost zvoleného omezení ani volbu nejšetrnější varianty a tím porušuje požadavek stability a předvídatelnosti územního plánování ve vztahu k Pozemkům.

#### 4) Přiměřenost zvolené výškové regulace

Dle výše uvedené judikatury Nejvyššího správního soudu platí, že zásah do vlastnického práva je „přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce“.

Vlastník je toho názoru, že navržená výšková hladina na jeho pozemcích je nepřiměřeným zásahem do jeho vlastnického práva. Vlastník zcela chápe potřebu v rámci Metropolitního plánu navrhnout hodnotu maximálního zatížení území novou zástavbou. Tato hodnota maximálního zatížení je navržena zejména hodnotou regulovaného množství hrubých podlažních ploch, viz čl. 96 textové části Metropolitního plánu. Nicméně zatížení území již není dáno regulací výšky. Shodné zatížení území způsobí jak dvě stavby o 3 NP, tak jedna stavba o 6 NP. Je tak zcela zřejmé, že regulace výšky nemůže sledovat cíl udržitelného zatížení území.

Z důvodu výstavby Záměru nelze ani jako relevantní cíl sledovaný Metropolitním plánem v případě Pozemků sledovat dosažení obdobné struktury zástavby, neboť právě Záměr celou podobu nové zástavby rozbíjí, neboť do ploch, ve kterých je předpokládáno 8 NP umísťuje stavbu vysokou 23 NP, tj. cca 3násobek předpokládané výšky. Záměr tak ani nemůže být dle pravidel textové části Metropolitního plánu považován za dominantu, neboť dominanty nemají tak výrazným způsobem překračovat jako solitéry okolní zástavbu.

Za této situace je tak nepřiměřeným zásahem do vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům přijmout takovou regulaci, která mu neumožní jeho zástavbu výškově navázat na okolní zástavbu, a tak vytvořit vizuálně přívětivou novou zástavbu, která by byla atraktivním místem k bydlení a umístění sídel a provozoven nájemníků či nových vlastníků jednotek v rámci chystaného stavebního záměru Vlastníkem. Při zachování regulace hrubé podlažní plochy totiž jediného relevantního cíle, který v této oblasti Metropolitní plán může sledovat, lze dosáhnout bez toho, aby byla nová zástavba takto striktně výškově regulována.

Za současného stavu a současného odůvodnění návrhu regulace Pozemků Metropolitním plánem se jedná o regulaci nepřiměřenou a sledovaného cíle by šlo dosáhnout méně invazivním a šetrnějším způsobem k právům Vlastníka.

5) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace a nediskriminace

Jak již Vlastník uvedl výše v této námitce, v bezprostředním okolí Pozemků byl pravomocným Rozhodnutím povolen Záměr o 23 nadzemních podlažích. Metropolitní plán však nově mění regulaci přípustné výšky umísťovaných budov v dotčeném území, a to bez jakéhokoli odůvodnění jak ve vztahu k Pozemkům, tak k pozemkům okolním.

Přitom změna výškové regulace má vliv na potenciál využitelnosti Pozemků co do podoby nové zástavby. Jedná se tak o zásah do vlastnického práva. Z výše uvedené judikatury přitom zcela jasně vyplývá, že takovýto zásah musí být řádně odůvodněn. Musí být odůvodněna jeho přiměřenost k cíli sledovanému novou regulací, dále to, že nebylo možné zvolit jiné, méně invazivní řešení a také, má být odůvodněno, že návrh regulace není diskriminačním.



Podle názoru Vlastníka Metropolitní plán takové odůvodnění neposkytuje. Nevyplývá z něj, proč je právě hodnota 8 RNP nezbytná a vhodná k dosažení sledovaných cílů, z jakého důvodu nebylo možné zachovat či upravit dosavadní výškové uspořádání území méně invazivním způsobem ani jak nově navržené nastavení odstraňuje tvrzené nedostatky předchozí regulace.

Současně vykazuje navržená výšková regulace vnitřní nekonzistenci ve vztahu k bezprostřednímu okolí. V téže lokalitě jsou vymezeny plochy s vyššími hodnotami podlažnosti (až 15 RNP) a jižně od Pozemků je pravomocně povolen záměr o 23 nadzemních podlažích, přičemž Metropolitní plán pro jeho pozemky rovněž stanoví 8 RNP. Bez racionálního a ověřitelného vysvětlení takové rozdíly působí nepřiměřeně a fakticky diskriminačně.

Vlastník proto považuje novou výškovou regulaci Pozemků za výrazný zásah do svého vlastnického práva, jenž povede mimo jiné ke snížení hodnoty Pozemků.

Jelikož řádné odůvodnění změny regulace chybí a navržená výšková regulace se jeví jako diskriminační, vykazuje Metropolitní plán v této části vadu způsobující jeho nepřezkoumatelnosti a tím nezákonnost.

#### IV. Závěr

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnil tak, jak Vlastník navrhuje, tj. zvýšil maximální podlažnost budov na Pozemcích z hodnoty 8 RNP na hodnotu 15 RNP spolu se stanovením hladiny věží na hodnotě 27 RNP, neboť tím bude k Pozemkům Vlastníka přistupováno shodně jako k pozemkům okolním a bude moci dojít k vytvoření takové zástavby, které na sebe navazuje a vytváří výškově provázanou novou čtvrť na území hl. m. Prahy.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Daná transformační plocha byla prověřena a výšková regulace byla nastavena v kontinuitě na dosavadní ÚP SÚ.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Z<sub>z</sub>, V<sub>z</sub>, Z<sub>max</sub> zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96.

Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP a takovým způsobem, aby bylo možné realizovat navržené HPP dle výše uvedeného.

Výšková regulace nad danou transformační plochou nebyla měněna a hladina věží zde nebyla nikdy vymezena. Změněny byly pouze čtverce výškové regulace nad ulicí Průmyslová, které byly zvýšeny v rámci prověření sousední produkční lokality 691/Obchodní centrum Štěrboholy.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3032096**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 693

Podatel | **INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHK48

Identifikátor podání Portálu Pražana | zaqhkped

Lokalita | 691, 580, 187

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 27

Název | Navýšení maximální podlažnosti a hladiny věží

---

### Vyjádření

Námítka k pozemkům: Vlastník pozemků parc. č. 426/3, 426/30, 426/31, 428, 429/1, 429/2, 430, 431/1 a 451 v k. ú. Štěrboholy („Pozemky“), společnost FORESPO MAL a.s., IČO: 019 83 512, se sídlem Antala Staška 1670/80, Krč, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 19267 („Vlastník“), navrhuje změnit Metropolitní plán tak, že se pro Pozemky stanoví maximální podlažnost na hodnotu 15 RNP spolu se stanovením hladiny věží na hodnotě 27 RNP.

### Odůvodnění

III. Odůvodnění návrhu změny Metropolitního plánu a námítky Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 187 / Na Homoli s kódem Z (04) O [T], tj. jako transformační zastavitelnou stavební lokalitu s heterogenním typem struktury a obytným způsobem využití, současně je zahrnuje do transformační plochy 411/187/2352. Pro Pozemky Metropolitní plán navrhuje výškovou regulaci s maximální podlažností 8 RNP, v okrajové části 4 RNP. V bezprostředním okolí Pozemků jsou současně vymezeny plochy s hodnotami 4 RNP, 6 RNP, 8 RNP a 15 RNP. Vlastník níže uvádí argumenty pro změnu hodnoty RNP stanovené pro Pozemky Metropolitním plánem ve vztahu jak k obecným požadavkům, které musí každý návrh územně plánovací dokumentace splňovat, tak i ve vztahu k okolní zástavbě.

1) K cíli dotvoření a posilování charakteru lokality Jižně od Pozemků, v téže lokalitě 187 / Na Homoli a transformační ploše 411/187/2352, je připravována realizace stavby polyfunkčního a bytového domu „Areál FORD Na Homoli“ mj. na pozemcích parc. č.

385/4 v k. ú. Štěrboholy a parc. č. 734/4, 735/3, 736/1, 737/7, 737/24 v k. ú. Malešice („Záměr“). Záměr zahrnuje bytový dům o 3 podzemních a 23 nadzemních podlažích, přičemž 23. nadzemní podlaží je ustoupené technologické. Soulad Záměru s výškovou regulací území byl potvrzen společným rozhodnutím o změně územního rozhodnutí a změně stavby před jejím dokončením vydaným Úřadem městské části Praha 10, odborem stavebním, dne 29. 10. 2024, sp. zn. OST 048711/2023/Šk, č. j. P10-495322/2024, které nabylo právní moci dne 24. 1. 2025 („Rozhodnutí“).

Krycí list lokality 187 / Na Homoli uvádí, že cílem nové regulace je naplnit potenciál zastavitelné, transformační, obytné lokality se strukturou heterogenní. Stanovení převažující výškové regulace pro Pozemky na hodnotě 8 RNP tomuto cíli neodpovídá, v bezprostředním okolí jsou vymezeny plochy až s 15 RNP a jižně od Pozemků bude realizován pravomocně povolený Záměr o 23 nadzemních podlažích (z toho 22 plnohodnotných), přičemž Metropolitní plán pro pozemky tohoto Záměru rovněž stanoví 8 RNP. Tato situace ukazuje vnitřní nekonzistenci regulace a neodráží skutečné urbanistické měřítko území. Maximální podlažnost 8 RNP neumožňuje dotvořit a posilovat charakter území, zejména v návaznosti na výše uvedený Záměr v bezprostřední blízkosti Pozemků, naopak vytváří skokový rozdíl až trojnásobné výšky, který narušuje plynulost kompozice hmoty v území. Heterogenní struktura přitom předpokládá diferencovanou výškovou regulaci umožňující přiměřené návaznosti mezi objekty. Navýšení výškové regulace pro Pozemky by zajistilo plynulejší výškový přechod mezi Pozemky a Záměrem a naplnilo deklarovaný cíl heterogenní struktury. Současně jde o území, v němž je dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy přípustné umísťovat výškové stavby. Dotčená lokalita spadá do oblasti 2 výškové regulace, kde jsou výškové stavby možné při splnění stanovených kritérií, což bylo u Záměru ověřeno závaznými stanovisky a promítnuto do vydaného Rozhodnutí. Metropolitním plánem navržená výšková regulace Pozemků ve výši 8 RNP proto nevyužívá reálné možnosti a funkční určení území. V bezprostředním okolí Pozemků se nenacházejí chráněné panoramatické hodnoty ani jiná omezení, převládají produkční a smíšené funkce a nedochází k přímému dotčení stávající obytné zástavby. Za této situace je tak vhodné, aby v celé lokalitě byla upravena výšková regulace na vyšší hodnoty, bez úpravy celkových HPP, tím dojde jak ke skutečnosti, že bude moci být nová zástavba vhodně urbanisticky provázána, tak ke skutečnosti, že zatížení území zůstane shodné s navrženým stavem, tj. nedojde k zatížení veřejné infrastruktury nad její očekávatelnou únosnost.

2) Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé

a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality. Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimitnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“ K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. 2 Ao 4/2008, ve kterém klade důraz na nalezení „spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“

Zásady pro tvorbu územních plánů, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, nejsou v návrhu Metropolitního respektovány, jak dokazuje Vlastník níže v tomto odůvodnění.

### 3) Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011 257: „Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná

očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“

Tuto zásadu Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům nerespektuje. Stanovuje totiž maximální podlažnost ve výši 8 RNP, ačkoli v téže lokalitě je bezprostředně jižně od Pozemků pravomocně povolen záměr o 23 nadzemních podlažích. Vytváří tak zjevný rozpor mezi navrženou regulací a reálně povoleným měřítkem zástavby, aniž by poskytl přesvědčivé odůvodnění, proč je právě hodnota 8 RNP nezbytná k dosažení deklarovaných cílů a proč nelze zvolit mírnější, méně omezující variantu. Je nutné si uvědomit, že v současné době se Pozemky nacházejí většinově v ploše SV a dále v ploše SV s kódem míry využití plochy G, to znamená, že za současné situace lze Pozemky zastavit dle struktury okolní zástavby. Z důvodu, že okolní zástavba dle povolení Záměru umožňuje výstavbu budov až 23 NP, tak to znamená, že na Pozemcích je za současné územně-plánovací regulace možné realizovat taktéž stavby 23 NP vysoké. Současný návrh Metropolitního plánu, který přes zjevnou změnu podmínek v území, která spočívá právě ve vytvoření výškové hladiny na úrovni 23 NP, výškovou hladinu snižuje na hodnotu 8. NP tak nerespektuje legitimní očekávání Vlastníka na vývoj regulace území a zastavitelnost jeho pozemků. Vlastník právě s ohledem na možnost zatížení zejména sousedních pozemků očekával, že bude umožněno navázat jím plánovaný stavební záměr na zástavbu okolních pozemků.

Za daného skutkového stavu měl pořizovatel vyhodnotit oprávněná očekávání vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj území v rámci téže lokality a vysvětlit, proč je třeba nastavit podlažnost na úrovni, která neumožňuje přiměřené výškové navázání na již povolenou stavbu Záměru. Absentuje-li takové vysvětlení, je zásah do potenciálu využití Pozemků nepřiměřený a nepředvídatelný. Neplyne z něj, že by nebylo možné dosáhnout sledovaného cíle méně invazivně, např. nastavením postupného snižování výškové regulace v okolí Záměru tak, aby byla zachována kontinuita a vnitřní koherence regulace v rámci jedné lokality.

Výsledkem je změna, která neobstojí v testu proporcionality ve smyslu výše citovaného rozsudku. Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost zvoleného omezení ani volbu nejšetrnější varianty a tím porušuje požadavek stability a předvídatelnosti územního plánování ve vztahu k Pozemkům.

#### 4) Přiměřenost zvolené výškové regulace

Dle výše uvedené judikatury Nejvyššího správního soudu platí, že zásah do vlastnického práva je „přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce“.

Vlastník je toho názoru, že navržená výšková hladina na jeho pozemcích je nepřiměřeným zásahem do jeho vlastnického práva. Vlastník zcela chápe potřebu v rámci Metropolitního plánu navrhnout hodnotu maximálního zatížení území novou zástavbou. Tato hodnota maximálního zatížení je navržena zejména hodnotou regulovaného množství hrubých podlažních ploch, viz čl. 96 textové části Metropolitního plánu. Nicméně zatížení území již není dáno regulací výšky. Shodné zatížení území způsobí jak dvě stavby o 3 NP, tak jedna stavba o 6 NP. Je tak zcela zřejmé, že regulace výšky nemůže sledovat cíl udržitelného zatížení území.

Z důvodu výstavby Záměru nelze ani jako relevantní cíl sledovaný Metropolitním plánem v případě Pozemků sledovat dosažení obdobné struktury zástavby, neboť právě Záměr celou podobu nové zástavby rozbíjí, neboť do ploch, ve kterých je předpokládáno 8 NP umísťuje stavbu vysokou 23 NP, tj. cca 3násobek předpokládané výšky. Záměr tak ani nemůže být dle pravidel textové části Metropolitního plánu považován za dominantu, neboť dominanty nemají tak výrazným způsobem překračovat jako solitéry okolní zástavbu.

Za této situace je tak nepřiměřeným zásahem do vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům přijmout takovou regulaci, která mu neumožní jeho zástavbu výškově navázat na okolní zástavbu, a tak vytvořit vizuálně přívětivou novou zástavbu, která by byla atraktivním místem k bydlení a umístění sídel a provozoven nájemníků či nových vlastníků jednotek v rámci chystaného stavebního záměru Vlastníkem. Při zachování regulace hrubé podlažní plochy totiž jediného relevantního cíle, který v této oblasti Metropolitní plán může sledovat, lze dosáhnout bez toho, aby byla nová zástavba takto striktně výškově regulována.

Za současného stavu a současného odůvodnění návrhu regulace Pozemků Metropolitním plánem se jedná o regulaci nepřiměřenou a sledovaného cíle by šlo dosáhnout méně invazivním a šetrnějším způsobem k právům Vlastníka.

5) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace a nediskriminace

Jak již Vlastník uvedl výše v této námitce, v bezprostředním okolí Pozemků byl pravomocným Rozhodnutím povolen Záměr o 23 nadzemních podlažích. Metropolitní plán však nově mění regulaci přípustné výšky umísťovaných budov v dotčeném území, a to bez jakéhokoli odůvodnění jak ve vztahu k Pozemkům, tak k pozemkům okolním.

Přitom změna výškové regulace má vliv na potenciál využitelnosti Pozemků co do podoby nové zástavby. Jedná se tak o zásah do vlastnického práva. Z výše uvedené judikatury přitom zcela jasně vyplývá, že takovýto zásah musí být řádně odůvodněn. Musí být odůvodněna jeho přiměřenost k cíli sledovanému novou regulací, dále to, že nebylo možné zvolit jiné, méně invazivní řešení a také, má být odůvodněno, že návrh regulace není diskriminačním.

Podle názoru Vlastníka Metropolitní plán takové odůvodnění neposkytuje. Nevyplývá z něj, proč je právě hodnota 8 RNP nezbytná a vhodná k dosažení sledovaných cílů, z jakého důvodu nebylo možné zachovat či upravit dosavadní výškové uspořádání území méně invazivním způsobem ani jak nově navržené nastavení odstraňuje tvrzené nedostatky předchozí regulace.

Současně vykazuje navržená výšková regulace vnitřní nekonzistenci ve vztahu k bezprostřednímu okolí. V téže lokalitě jsou vymezeny plochy s vyššími hodnotami podlažnosti (až 15 RNP) a jižně od Pozemků je pravomocně povolen záměr o 23 nadzemních podlažích, přičemž Metropolitní plán pro jeho pozemky rovněž stanoví 8 RNP. Bez racionálního a ověřitelného vysvětlení takové rozdíly působí nepřiměřeně a fakticky diskriminačně.

Vlastník proto považuje novou výškovou regulaci Pozemků za výrazný zásah do svého vlastnického práva, jenž povede mimo jiné ke snížení hodnoty Pozemků.

Jelikož řádné odůvodnění změny regulace chybí a navržená výšková regulace se jeví jako diskriminační, vykazuje Metropolitní plán v této části vadu způsobující jeho nepřezkoumatelnost a tím nezákonnost.

#### IV. Závěr

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnil tak, jak Vlastník navrhuje, tj. zvýšil maximální podlažnost budov na Pozemcích z hodnoty 8 RNP na hodnotu 15 RNP spolu se stanovením hladiny věží na hodnotě 27 RNP, neboť tím bude k Pozemkům Vlastníka přístupováno shodně jako k pozemkům okolním a bude moci dojít k vytvoření takové zástavby, které na sebe navazuje a vytváří výškově provázanou novou čtvrť na území hl. m. Prahy.

---

#### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Daná transformační plocha byla prověřena a výšková regulace byla nastavena v kontinuitě na dosavadní ÚP SÚ.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Z<sub>z</sub>, Z<sub>v</sub>, Z<sub>max</sub> zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento



postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96.

Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP a takovým způsobem, aby bylo možné realizovat navržené HPP dle výše uvedeného.

Výšková regulace nad danou transformační plochou nebyla měněna a hladina věží zde nebyla nikdy vymezena. Změněny byly pouze čtverce výškové regulace nad ulicí Průmyslová, které byly zvýšeny v rámci prověření sousední produkční lokality 691/Obchodní centrum Štěrboholy.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3034900**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 693

Podatel | **INVICTA, advokátní kancelář, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHJK7

Identifikátor podání Portálu Pražana | 43dkr2dz

Lokalita | 025, 052, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 28

Název | 3) Souhrnné odůvodnění navrhovaných změn v lokalitě 025 /  
Vysočany 2/2

---

**Vyjádření**

Vlastník současně žádá, aby byla pro celý rozsah Pozemků stanovena jednotná maximální podlažnost ve výši 8 RNP.

**Odůvodnění**

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („Metropolitní plán“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem pozemků parc. č. 423, 424, 425/2, 425/4, 425/5, 426, a 427, zapsaných na LV č. 549 pro katastrální území Vysočany, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („Pozemky“).

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, námítky k Metropolitnímu plánu.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Předmětné pozemky byly v návrhu Metropolitního plánu zařazeny do výškové hladiny RNP 2, 4, 4 vzhledem k potřebě ochrany hodnot

v podobě Lidového domu a přírodního kontextu Rokytky, kdy zde není žádoucí, aby přímo k Rokytce byla umístována intenzivní zástavba. Veřejný zájem na zařazení do stabilizované plochy a nižší hladiny RNP potvrzují také požadavky MČ P9 v rámci uplatněných připomínek k MPP.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby

bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: [vysocany.praha.eu](http://vysocany.praha.eu)

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního

plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025384**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 694

Podatel | **KLAŠKOVÁ JINDŘIŠKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW5KI

Identifikátor podání Portálu Pražana | 43ej8mjk

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Věc: Námítka proti navrženému řešení v Metropolitním plánu - ZO  
Červený Vrch

Dobrý den,

jako majitelka zahrady v zahrádkářské osadě Červený vrch, Praha 6  
Vokovice, (parcela č.56) jsem dotčena návrhem řešení  
v Metropolitním plánu.

Naše zahrádkářská osada Červený vrch je včleněna návrhem  
Metropolitního plánu do území Šárka – plocha „nezastavitelná  
přírodní“, zatímco např. zahrádkářská osada Jenerálka je navrhována  
jako plocha „zastavitelná nestavební“.

Vzhledem k činnosti, kterou na zahrádkách provozujeme požaduji  
změnu na status „zastavitelná nestavební“, abychom zde mohli  
zachovat nezbytné stávající zázemí pro zahradničení – tj. zahradní  
domek, resp. domek na náradí apod.

Nerozumím, z jakého důvodu by dvě stejně fungující zahrádkářské  
osady na území stejné městské části měly být v metropolitním plánu  
definovány rozdílně. Navržené řešení považuji za diskriminační.

Vznáším tedy námítku proti navrženému řešení a požaduji, aby byla  
zahrádkářská osada Červený vrch, Praha 6, ve které vlastním  
zahrádku a také podíl na společných pozemcích, byla vedena jako  
plocha „zastavitelná nestavební“ (shodně jako tomu je u ZO  
Jenerálka, Praha 6).

S pozdravem

V Praze dne 2. 12. 2025

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP dostatečným způsobem chrání stávající zahrádkové osady a zároveň nebrání vzniku nových. Zahrádkové osady jsou vymezovány konkrétní plochou v souladu se zněním čl. 111 odst. 3. Jejich vymezení je koordinováno s reálným stavem v území a zapracováno v návaznosti na právní stav. Dále podrobněji viz příloha P.184 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě výsledků veřejného projednání byly regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP. Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3025386**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 696

Podatel | **QARTA ARCHITEKTURA s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGBS0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 43tau9q5

Lokalita | 025

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nová Ocelářská

**Vyjádření**

Požadujeme v návrhu transformační plochy 411/025/2088 v lokalitě 025/Vysočany navýšení stanovené regulované hodnoty hrubých podlažních ploch (HPP reg.) tak, aby odpovídala kapacitě požadované Územní studií Vysočany vydané městskou částí Praha 9, která je přílohou této připomínky. Žádáme o úpravu koeficientu základního zastavění (Zz) z 25 % na 50 %, aby regulace odpovídala parametrům uvedené Územní studie Vysočany.

**Odůvodnění**

Řešené území ve Vysočanech se nachází v bezprostřední blízkosti významných městských vazeb – náměstí, stanice metra a dalších prvků veřejné dopravy. Tato poloha přirozeně podporuje městská a obytná využití, která mohou přispět k funkčnímu a živému rozvoji širšího okolí.

**HPP Územní studie Vysočany:**

Územní studie Vysočany, jejímž pořizovatelem je MHMP (viz příloha) stanovila kapacitu HPP pro řešený pozemek, který je součástí bloku SBI.06. Navrhovaná celková HPP v tomto bloku je 8200 m<sup>2</sup>. V této ploše je již umístěn objekt PČ 464/4, který má zastavěnost 2450 m<sup>2</sup>. Zbývá plocha pro dostavění 5750 m<sup>2</sup>.

**HPP reg. Metropolitní plán:**Transformační plocha 411/025/2088 o rozloze 12636 m<sup>2</sup>Výměra parcely = 1906 m<sup>2</sup>

HPP reg. = P záměr \* Zz \* Vz

HPP reg. = 1906 \* 0,25 \* 6,5

HPP reg. = 3 097 m<sup>2</sup>

Navržená hodnota Metropolitního plánu (3097 m<sup>2</sup>) je výrazně nižší a není v souladu s územní studií. Při zachování navrhaného koeficientu 0,25 pro řešenou transformační plochu 411/025/2088 není možné dosáhnout kapacity HPP dle Územní studie v bloku SBI.06. Požadované navýšení koeficientu Zz tedy nesměřuje k nadměrnému zatížení území, ale pouze k uvedení regulace do souladu s již prověřeným a obcí projednaným řešením. Zároveň odpovídá cílům města efektivně využívat dobře dostupná transformační území pro bytovou funkci.

Současně poukazujeme na čl. 96 odst. 7 Metropolitního plánu, který výslovně umožňuje překročit regulované množství HPP v případě, že relevantní územní plánovací dokumentace (ÚPČP nebo regulační plán) prověří území podrobněji a stanoví kapacitu odlišně, při dodržení prostorových regulativů dle čl. 73 odst. 4. Tato podmínka je v našem případě splněna – územní studie stanovuje vyšší kapacitní parametry, které odpovídají možnostem a poloze území.

V této souvislosti odkazujeme rovněž na čl.96 odst. 5 Metropolitního plánu, který umožňuje v rámci územní studie redistribuci regulovaných množství hrubých podlažních ploch mezi jednotlivé části ploch uvnitř konkrétní [T] nebo [R] plochy nebo skupiny [T+R] ploch, uvnitř jedné lokality mezi přiléhajícími [T] nebo [R] plochami anebo uvnitř jedné oblasti s parametrickou regulací. Regulované množství hrubých podlažních ploch dle odst. 2 se v tomto případě nevztahuje na jednotlivé záměry, množství hrubých podlažních ploch v jednotlivých záměrech se posuzuje ve vztahu ke stanovené redistribuci.

Odkazujeme pouze na to, že územní studie Vysočany stanovila pro řešené území celkové HPP v hodnotě 8200 m<sup>2</sup>, přičemž tato kapacita nemůže být reálně uplatněna v jiných částech transformační plochy (kromě již zmíněné zastavěné 2450 m<sup>2</sup>), jelikož jsou tvořeny převážně komunikacemi nebo plochami, které nejsou určeny k zástavbě. Z toho důvodu je žádoucí, aby Metropolitní plán umožnil naplnění celkové kapacity HPP dle územní studie právě na řešeném pozemku, tedy v jediné části území, kde je skutečně možné umístit zástavbu.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Dle ÚP SÚ HMP se v předmětném území nachází více ploch s rozdílným způsobem využití s různými kapacitami, a to jak ploch

zastavitelných, tak nezastavitelných. Metropolitní plán zceluje tyto plochy do jedné, čímž nad rámec právní kontinuity zvětšuje plochu pro případný rozvoj tohoto území a její celkový potenciál.

Míra využití území je zhruba dvakrát větší než v ÚP SÚ HMP, tudíž se dle návrhu MPP jedná o nenárokové zhodnocení pozemků bez podmínky pro uzavření plánovací smlouvy dle stavebního zákona.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje

nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Námítka

**ID 3025387**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 697

Podatel | **ZAMAZAL PAVEL**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUZZB

Identifikátor podání Portálu Pražana | 43yw6tsv

Lokalita | 070

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Holešovice 285/2

---

### Vyjádření

Zásadně nesouhlasím s navrženou regulací pro parcelu 285/2 v k. ú. Holešovice, protože nereflektuje její parametry ani její charakter coby proluky v rámci existující blokové struktury. Navržená regulace neumožňuje logické doplnění bloku v návaznosti na okolní zástavbu.

### Odůvodnění

Pozemek parc. č. 285/2 v k. ú. Holešovice je nezastavěnou rohovou parcelou (prolukou) v rámci jasně definovaného městského bloku vymezeného ulicemi U Papírny, Za Papírnou a Železničářů. Blok bude po dokončení probíhající výstavby MUSE7 a již vysoutěženého projektu Prahy 7 (Městský dům Za Papírnou) tvořen kompaktní městskou zástavbou o 5–6 podlažích viz přílohy. Území má charakter stabilizované blokové struktury Holešovic.

V minulosti zde stál bytový dům, který vlastnila rodina současné majitelky. Dům byl za minulého režimu rodině odebrán a v r. 1984 zdemolován. Po restituci byla majitelce vrácena prázdná parcela. Paní by ráda na parcele postavila dům nový a navázala tak na původní blokovou strukturu i rodinnou historii místa.

Územní studie Bubny–Zátory označuje tuto část území jako městský blok určený k citlivému doplnění proluky; pozemek 285/2 těmito charakteristikám jednoznačně odpovídá. Doplnění proluky zde tedy přímo naplňuje záměr a principy této územní studie a je v souladu s její koncepcí rozvoje území.

Pozemek parc. č. 285/2 nemá charakter brownfieldu ani transformační plochy, jde o standardní proluku, jejíž doplnění je urbanisticky logické a žádoucí. Její velikost (cca 200 m²) je mimo

měřítko, pro které je určena metodika transformačních ploch Metropolitního plánu. Tyto regulace pracují s rozsáhlejšími a strukturálně neurčitými celky, nikoli s přesně vymezenými malými parcelami uprostřed existujícího městského bloku.

Přeřazení pozemku do stabilizovaného území (v rozsahu přirozeně vymezeného bloku) zajistí respekt k charakteru okolní zástavby, umožní logickou dostavbu bloku a podpoří celkovou urbanistickou koncepci této části Bubny v souladu s podkladovými materiály.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Regulativy pro lokalitu 070 / Nové Bubny jsou v Metropolitním plánu stanoveny na základě územní studie Holešovice Bubny - Zátory, schválené pořizovatelem a zanesené do evidence územně plánovací činnosti v roce 2020. Pozemek parc. č. 285/2 v k. ú. Holešovice zůstane nadále součástí transformační plochy, jeho racionální zastavění je možné jak z hlediska regulativů Metropolitního plánu, tak i z hlediska podrobnějších regulativů, odpovídajících úrovni územní studie. Územím v okolí ulice Za Papírnou se mimořádně podrobně zabývá územní studie Holešovice Bubny - Zátory II, v rámci jejíhož pořizování se, nad rámec obvyklých povinností zpracovatele, řeší i návrh vyváženého rozdělení podílů při případných pozemkových úpravách a jejíž výstupy mohou sloužit jako základ pro budoucí plánovací smlouvy. V mezidobí se územím, opět mimořádně podrobně v porovnání s běžnou praxí, zabývala i Prověřovací urbanistická studie problémových oblastí VRÚ Holešovice Bubny - Zátory z roku 2025.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této

změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025392**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 701

Podatel | **MALÝ VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03M4W

Identifikátor podání Portálu Pražana | 44s7djqe

Lokalita | 239

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka č.1: Vedení pěšího propojení mezi ulicemi na Bolebořská a Na Dolíku.

---

### Vyjádření

Námítka č.1 k lokalitě 239/ Dolní Chabry - Nesouhlas s vedením pěšího propojení mezi ulicemi Bolebořská a Na Dolíku.

Účastník požaduje odstranění pěšího propojení, tak jak je zakresleno v posledním návrhu, aby bylo možné dalším jednáním nalézt vhodnější trasu.

### Odůvodnění

Účastník nesouhlasí s doplněním pěšího propojení mezi ulicemi Bolebořská a Na Dolíku. Účastník nabyl uvedené parcely před několika měsíci darem za účelem výstavby RD se zahradou. Parcely vedeny jako stavební již 10 a více let. Navrženou změnou dojde jejich praktickému rozetnutí a znehodnocení k uvedenému účelu.

Takto navržená změna poškozují vlastnická práva účastníka a nastavuje nebezpečný precedens, že nechávat chodit občany přes své neoplocené pozemky povede do budoucna k možnému omezení jejich vlastnického práva.

Na základě jednání mezi účastníkem a MČ Dolní Chabry bylo odsouhlaseno hledání alternativní trasy, aby mohl být průchod zachován a dopad na využitelnost parcel menší. Z tohoto titulu MČ ve svých připomínkách odstranila svojí pozitivní připomínku v tomto bodě - možno doložit.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.



Pěší propojení dvou bodů bylo vymezeno na základě požadavku městské části v rámci veřejného projednání.

V rámci veřejného projednání MPP byla za účelem zajištění funkce nivy vymezena pěší prostupnost v západovýchodním směru a plocha veřejné vybavenosti bude zachována. Toto řešení umožňuje zachovat kontinuitu nivního prostoru a současně zajišťuje jeho přístupnost. Pěší propojení chrání nivu tím, že v území jednoznačně vymezuje veřejný prostor s rekreační a krajinářskou funkcí, čímž stabilizuje charakter území. V koordinačním výkrese je tato plocha zároveň vedena jako aktivní zóna záplavového území, což potvrzuje limit a důsledky přirozených hydrologických funkcí nivy.

Rozšíření plochy občanské vybavenosti se podílí na ochraně veřejných zájmů v území. Jsou vymezeny zahrady zajišťující výskyt zeleně a její ochranu.

Trasa pěšího propojení není návrhem MPP pevně fixována.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným

zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánů hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Návrh pěšího propojení v MPP navazuje na koncepci veřejných prostranství a prostupnosti územím stanovenou v kontinuitě s dosavadním ÚP SÚ, který v dotčeném území vymezuje plochy veřejně přístupné zeleně, příp. další veřejná prostranství (např. ulice, náměstí, parkové plochy) umožňující volný pohyb osob. Kontinuita v rámci územního plánování je obecně respektována jako významný princip související s principem právní jistoty a legitimního očekávání (srov. rozsudek NSS ze dne 13. 8. 2024, č. j. 10 As 209/2023-42).

Návrh MPP tuto koncepci rozvíjí a zpřesňuje vymezením konkrétního pěšího propojení, čímž je zachována kontinuita koncepčního řešení prostupnosti a urbanistických vazeb.

Pěší propojení nejsou v návrhu MPP plošně vymezena, nemají povahu direktivní trasy. Rozlišují se dva typy pěší prostupnosti: a) pěší propojení dvou bodů, které definuje polohu koncových bodů, mezi kterými je nutné zajistit pěší propojení, b) pěší napojení, které definuje polohu výchozího bodu pěšího propojení a jeho předpokládaný směr. V obou případech je vymezení flexibilní a pevná trasa není fixována, čímž je minimalizován případný nezbytný zásah do práv vlastníka. Dále podrobněji viz příloha P.190 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025394**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 703

Podatel | **Letecké Muzeum Točná, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFELR

Identifikátor podání Portálu Pražana | 44txsrkm

Lokalita | 639, 934

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti zařazení pozemků letiště Točná (vlastněných společností Letecké Muzeum Točná, s.r.o.) do nezastavitelné produkční lokality 934/Točná – Hrnčíře a požadavek na zařazení všech pozemků do zastavitelné produkční lokality 639/Letiště Točná

---

### Vyjádření

Letecké Muzeum Točná, s.r.o. požaduje, aby všechny pozemky letiště Točná (jak jsou specifikovány v odůvodnění námítky) byly v Metropolitním plánu zařazeny do lokality 639/Letiště Točná, resp., aby byly zařazeny do zastavitelné produkční lokality.

### Odůvodnění

Jako vlastník pozemků parc. č. 897/10, 948, 950, 963, 964, 968, 969, 897/8, 897/25, 897/12, 897/20, 897/22, 897/23, 897/26, 897/51, jehož součástí je stavba pro dopravu bez č.p., vše v k.ú. Točná, obec Praha („**pozemky**“) tvořících část funkčního areálu neveřejného mezinárodního letiště Točná (LKTC) uplatňuji v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) („**stavební zákon**“) tuto námítka proti návrhu Metropolitního plánu Prahy („**MPP**“).

Námítka směřuje proti **zařazení pozemků (tj. pozemků letiště) do nezastavitelné produkční lokality 934/Točná – Hrnčíře**, jakož i proti **nesprávnému označení charakteru letiště** v textové části návrhu MPP.

Ve stručnosti:

### I. Nerespektování stávajícího stavu a funkce území

Zařazení pozemků do nezastavitelné produkční lokality 934/Točná – Hrnčíře je v přímém rozporu s úkolem územního plánování dle § 19

odst. 1 písm. e) stavebního zákona. Dle zmíněného ustanovení je úkolem územního plánování stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území. Rovněž je zařazení pozemků do nezastavitelné produkční lokality 934/Točná – Hrnčíře v rozporu s cíli územního plánování, tedy cílem ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet civilizační hodnoty území a vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území (viz § 18 odst. 4 a 1 stavebního zákona).

Zařazení pozemků do lokality 934/Točná – Hrnčíře v žádném případě nerespektuje a nechrání stávající využití území a jeho funkce. MPP ignoruje skutečnost, že na pozemcích se nachází **existující a provozované neveřejné mezinárodní letiště**, a bezdůvodně je kategorizuje jako nezastavitelnou produkční lokalitu – louky a pastviny.

Letiště je dle § 2 odst. 7 zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů („**zákon o civilním letectví**“), „**územně vymezenou a vhodným způsobem upravenou plochou včetně souboru leteckých staveb a zařízení letiště, trvale určená ke vzletům a přistávání letadel a k pohybům letadel s tím souvisejícím**“. Provozování letiště je přísně regulované odvětví, ve kterém jsou kladeny požadavky mimo jiné i na to, aby se letištní infrastruktura vyvíjela dle technických a bezpečnostních požadavků. Tyto požadavky se přitom neustále vyvíjí. Existuje zde proto reálná možnost, že v následujících letech bude požadováno, aby na letištích byly vybudovány konkrétní stavby (např. modernější řídicí věž, čerpací stanice, jiné letecké stavby a zařízení letiště).

Zařazením značné části letiště Točná (té, na které se nachází právě plochy trvale užívané ke vzletům a přistáním letadel) v MPP do nezastavitelné lokality je vyloučen jakýkoli budoucí rozvoj tohoto letiště. MPP tudíž vytváří riziko nutnosti ukončit jeho provoz v případě, že by skutečně došlo ke změně právních předpisů, které by vyžadovaly na letišti vybudovat konkrétní stavby/zařízení letiště, které však nezastavitelná produkční lokalita 934/Točná – Hrnčíře na letišti Točná vylučuje, případně pokud by takový rozvoj byl požadován s ohledem na další potřebný rozvoj letiště.

Konstatování „přírodního charakteru“ travnaté plochy na pozemcích nemůže ospravedlnit skutečnost, že návrh MPP je v přímém rozporu s regulací stanovenou zákonem o civilním letectví, dle kterého je letiště plochou mimo jiné pro stavby a zařízení letiště. Ze samotné dikce § 2 odst. 7 zákona o civilním letectví jsou proto plochy letiště (i plochy s travnatými vzletovými a přistávacími dráhami) zastavitelnou plochou. Pořizovatel není oprávněn zasahovat do vymezení letiště způsobem, jakým činí v MPP, kdy na základě vlastního uvážení značnou část letiště Točná, které celé tvoří jeden funkční celek,

vyjímá ze zastavitelné plochy, čímž neobhajtelným způsobem ohrožuje budoucí existenci a jakýkoliv možný rozvoj tohoto letiště.

Výše popsané zařazení pozemků do nezastavitelné produkční lokality 934/Točná – Hrnčíře je rovněž v rozporu s cílovým charakterem lokality 639/Letiště Točná, a to cílem „*dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, produkční lokality Letiště Točná se strukturou areálů produkce*“. V tomto ohledu je rovněž popírán i účel lokality 639/Letiště Točná, kdy dle MPP „*účelem vymezení lokality se strukturou areálů produkce je zachování vysoké míry flexibility území*“. Zařazením pozemků do lokality 934/Točná – Hrnčíře tedy dochází k porušení avizovaných cílů a účelu lokality 639/Letiště Točná, jak je vymezuje MPP.

Zařazení pozemků do nezastavitelné produkční lokality je proto nezákonné pro nerespektování cílů a úkolů územního plánování i pro rozpor se základním požadavkem na soulad územně plánovací dokumentace s právními předpisy. Územní plán nemůže svým regulativem vyloučit činnosti, které jsou nezbytnou součástí zákonem vymezené funkce letiště.

## I. Nesprávné označení letiště v MPP

V textové části MPP je uvedeno, že letiště Točná je „*neveřejné vnitrostátní*“ letiště. Toto označení není pravdivé a neodpovídá skutečnému a úředně schválenému stavu.

Podle aktuálních údajů z Letecké informační služby a Úřadu pro civilní letectví je letiště Točná (LKTC) vedeno jako **neveřejné mezinárodní letiště** (viz [https://aim.rlp.cz/vfrmanual/actual/lkct\\_text\\_cz.html](https://aim.rlp.cz/vfrmanual/actual/lkct_text_cz.html)). Status letiště byl změněn z „*neveřejné vnitrostátní*“ na „*neveřejné mezinárodní*“ rozhodnutím ÚCL, a tato skutečnost je v oficiálních zdrojích řádně zveřejněna. MPP proto uvádí chybný charakter a funkci letiště Točná. Nesprávné označení může mít dopad na interpretaci využití území, na posuzování limitů rozvoje okolí letiště i na stanovení podmínek pro provoz a ochranná pásma letiště.

## II. Nesoulad se stávajícím ÚP SÚ hl. m. Prahy a porušení zásady kontinuity

Dle Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy jsou pozemky vymezeny v zastavitelné ploše s regulativem funkčního využití DL - dopravní, vojenská a sportovní letiště, ve které je jako hlavní využití vymezeno: **plochy a zařízení pro provoz letecké dopravy**,

jako přípustné využití:

a jako podmíněně přípustné využití:

MPP by měl stávající regulaci území reflektovat, návrhem MPP na ni navázat a umožnit na letišti Točná umisťovat stavby potřebné pro provoz letiště minimálně ve stejném rozsahu, jako dnešní ÚP SÚ hl. m. Prahy.

Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50 konstatoval, že „územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat **kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající**. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jediné tak jí mohou přizpůsobit své záměry. **Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny**. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků (srovnej rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016 - 45, a další judikaturu citovanou krajským soudem v bodě 22. napadeného rozsudku). **Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem**“.

Jelikož k žádné změně okolností na pozemcích od doby, kdy tyto byly ÚP SÚ hl. m. Prahy zařazeny do zastavitelné plochy DL nedošlo, stejně jako nedošlo ke změně jejich faktického funkčního využití ani rozporování funkčního regulativu DL pro jeho kolizi s veřejným zájmem, je společnost Letecké Muzeum Točná, s.r.o. přesvědčena, že **návrh MPP na pozemcích je nezákonný rovněž pro jeho rozpor se zásadou kontinuity**.

### III. MPP nezákonně zasahuje do práv podatele námítky

Zařazením pozemků do lokality 934/Točná – Hrnčíře je společnost Letecké Muzeum Točná, s.r.o. významně a nepřiměřeně omezena na svém vlastnickém právu a právu na podnikání.

Vlastnické právo a podnikatelská činnost společnosti Letecké Muzeum Točná, s.r.o. na letišti Točná představují významnou hospodářskou a sociální (jak je rozvedeno dále) hodnotu, která je navrženým řešením ohrožena.

Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených již v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („**Listina**“). Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního

očekávání a zásadu právní jistoty. Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků 7 / 9 omezeni v tom, co se svým pozemkem budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

Návrh MPP je v rozporu se zásadou proporcionality, která vyžaduje, aby omezení základních práv bylo nezbytné, vhodné a přiměřené sledovanému cíli. Pořizovatel nutnost, potřebnost a přiměřenost vyjmutí pozemků ze stávající zastavitelné plochy DL a jejich zařazení do nezastavitelné produkční lokality nijak neodůvodnil, což je v rozporu se zákonnými a judikatorními požadavky (jak uvedeno v předchozím bodě III.). Skutečnost, že dráha pro vzlety a přistání je travnatá a letištní plocha má přírodní charakter, jak k nezastavitelnému území na letišti Točná uvádí odůvodnění textové části MPP, nijak neodůvodňuje a neopodstatňuje změnu zařazení pozemků ze zastavitelného území do nezastavitelného, když travnatá letištní plocha je na pozemcích i za současného regulativu funkčního využití DL, které zastavitelnost pozemků umožňuje. Pouhé konstatování o „*přírodním charakteru*“ a travnaté ploše na pozemcích proto nemůže obhájit navržené řešení, které zásadním způsobem zasahuje do vlastnického práva podatele.

Právní řád České republiky sice zásahy do vlastnického práva vlastníka dotčeného pozemku v důsledku územního plánování připouští, avšak za předpokladu, že tyto zásahy budou prováděny **pouze v nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle**. K tomu se vyjádřil Nejvyšší správní soud například ve svém rozhodnutí ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1Ao 1/2009-120: *„Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotčení vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 Listiny), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona“*.

Zásah navrženého řešení lze kvalifikovat jako zásah do práva na pokojné užívání majetku ve smyslu čl. 11 Listiny základních práv a svobod a čl. 1 Protokolu č. 1 k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

#### **IV. Návrh MPP je v rozporu se zásadou rovného zacházení**

Návrh MPP je dále ve zjevném **rozporu se zásadou rovného zacházení a s požadavkem na nediskriminační přístup** při regulaci obdobných funkčních areálů, když v obdobné situaci zachází s různými letišti na území Prahy rozdílně, bez objektivních a legitimních důvodů.

Zatímco letiště Kbely je v návrhu MPP v celé své ploše zařazeno do zastavitelné produkční lokality 597/Letiště Kbely a letiště Ruzyně je v celé své ploše zařazeno do zastavitelné produkční lokality 604/Letiště Václava Havla, letiště Točná je naopak rozděleno do dvou lokalit, a to do zastavitelné produkční lokality 639/Letiště Točná a do nezastavitelné produkční lokality 934/Točná – Hrnčíře. Tímto rozdělením je zásadní část provozních a vzletových ploch letiště Točná vyloučena z budoucí možnosti umísťování leteckých staveb a tím ohrožen provoz letiště jako takový.

Tento rozdílný přístup přitom nemá žádnou racionální oporu v charakteru či funkci obou areálů. Obě letiště jsou funkční a provozované, představují specializované dopravní plochy, které podléhají regulaci stejných právních předpisů a mají tedy i zvýšenou potřebu možnosti reakce na jejich změnu, a tedy potřebu zachování možnosti budoucího rozvoje ploch letiště, a to v celém jejich rozsahu, nikoli pouze na pořizovatelem vymezené úzké části.

Rozdílný přístup k zastavitelnosti části letišť nelze odůvodnit ani tím, že letiště Točná má status neveřejného mezinárodního letiště, zatímco letiště Kbely je neveřejné vojenské letiště. Primární funkcí obou letišť je zajištění bezpečného a organizovaného provozu letecké dopravy na nich uskutečňované, jež zahrnuje mimo jiné provoz a údržbu vzletových a přistávacích drah, koordinaci letů a údržbu letadel a zajištění provozního zázemí. Obě tato letiště mají tedy stejné nároky na zachování možnosti jejich budoucího rozvoje a na to, aby se na plochy, na kterých se nachází vzletové a příletové dráhy, uplatňovala shodná územně plánovací regulace. Pro odlišný přístup neexistuje žádné zákonné odůvodnění.

#### **V. Návrh MPP je v rozporu s pravidly hospodářské soutěže a veřejné podpory**

Zařazení pozemků do nezastavitelné produkční lokality, jak předpokládá návrh MPP, vytváří překážky pro volnou konkurenci,



představuje porušení pravidel na ochranu hospodářské soutěže a mohlo by představovat nezákonnou veřejnou podporu.

Letiště Točná má statut neveřejného mezinárodního letiště a je situováno asi 9 km jižně od středu hlavního města Prahy. V současnosti poskytuje služby zejména pro menší letadla, kluzáky nebo ultralehká letadla. Stejný statut jako letiště Točná má v současné době letiště Kbely a letiště Letňany, které se obě nacházejí v severovýchodní části hlavního města Prahy. Tato letiště zároveň **vykonávají podobnou podnikatelskou aktivitu spočívající v provozování letiště, tj. zejména poskytování služeb v oblasti letištní infrastruktury**. Letiště Václava Havla je mezinárodním veřejným letištěm, avšak mj. nabízí i obdobné služby jako letiště Točná, Kbely a Letňany.

Součástí relevantního trhu letištní infrastruktury je vývoj, údržba, využívání a poskytování zařízení ranvejí, pojezdových drah a další letištní infrastruktury. Není přitom rozhodné, zda se jedná o letiště vojenské nebo nevojenské, ani o jeho velikost či počet odbavených letadel za určité časové období.

Evropská komise v minulosti ve svém rozhodnutí uvedla, že se z geografického hlediska jedná o trh vymezený zachytanou oblastí, která je v případě mezinárodních letišť okruh 300 km (viz např. rozhodnutí Evropské komise ve věci M.7008 ze dne 10. 9. 2013 a v něm citovaná rozhodnutí).

**Letiště Točná tedy působí na relevantním trhu letištní infrastruktury společně s letišti Kbely, Letňany a Václava Havla** (ve vztahu k letadlům, která mohou na těchto letištích přistávat). Vzhledem k tomu, že všechna tato letiště se nacházejí na území hlavního města Prahy a jsou od sebe vzdálena pouze několik kilometrů, existuje mezi nimi silný konkurenční vztah. Letiště Václava Havla i Kbely jsou přitom v návrhu MPP zařazena do zastavitelné produkční lokality.

Jak bylo popsáno výše, zařazením značné části letiště Točná do nezastavitelné lokality je vyloučen jeho jakýkoli budoucí rozvoj. Návrh MPP tak *de facto* vyloučí budoucí soutěž mezi letištěm Točná a jeho konkurenty a může vést k tomu, že letiště Točná bude nuceno ukončit provoz, a to buď z důvodu ztráty konkurenceschopnosti nebo neschopnosti plnit legislativní požadavky, které budou do budoucna vyžadovat stavební úpravy.

Nejde přitom o hypotetickou možnost – provozování letištní infrastruktury podléhá přísným národním i mezinárodním právním požadavkům. Vzhledem k dynamickému vývoji v oblasti letectví se tyto požadavky průběžně mění. Příkladem je očekávaný přechod letadel na vodíkový pohon, který bude vyžadovat výstavbu nové

palivové infrastruktury. Takové změny nevyhnutelně přináší potřebu stavebních úprav. Lze zároveň očekávat, že s ohledem na související bezpečnostní rizika dojde i ke změnám legislativních požadavků na provoz letišť, které rovněž budou vyžadovat stavební úpravy.

Nebude-li provozovatel schopen tyto (či jiné) požadavky včas a efektivně naplnit, bude nucen svou činnost ukončit. Letiště Točná by tak v důsledku přijetí návrhu MPP mohlo být vyloučeno z trhu, neboť by stavební úpravy nemohlo provádět vůbec. Tím by došlo ke snížení počtu soutěžitelů na trhu letištní infrastruktury v Praze jen na dva, což by nevyhnutelně vedlo k narušení hospodářské soutěže.

Narušení soutěže by přitom mělo přímý negativní dopad na zákazníky: bezdůvodné snížení počtu soutěžitelů na trhu vždy zvyšuje tržní sílu těch zbývajících a projevuje se zpravidla omezením dostupnosti služeb a zvýšením cen. V daném případě to může vést k snížení leteckého provozu směřujícího do území Prahy, což může mít zprostředkovaný negativní dopad do jiných sektorů ovlivněných leteckou dopravou (cestovní ruch) a potažmo i veřejných rozpočtů (včetně toho pražského).

Zákon č. 143/2001 Sb., o ochraně hospodářské soutěže a o změně některých zákonů (zákon o ochraně hospodářské soutěže), ve znění pozdějších předpisů („ZOHS“), v § 19a zakotvuje pro veškeré orgány veřejné správy *zákaz narušit hospodářskou soutěž podporou zvýhodňující určitého soutěžitele nebo jiným způsobem* – jedná se o absolutní zákaz, a to jak co do rozsahu, tak co do forem a způsobů zvýhodnění určitých soutěžitelů.

Orgán veřejné správy může narušit hospodářskou soutěž jakoukoli činností, která zvýhodňuje určitého soutěžitele. Pravidla § 19a ZOHS tak dopadají na veškeré případy, kdy soutěž na trhu narušuje výkon veřejné moci, s výjimkou rozhodnutí ve smyslu § 19a odst. 2 ZOHS. Tato výluka se však na MPP neuplatní, neboť územní plán je opatřením obecné povahy, které podle § 171 správního řádu není rozhodnutím.

Předpokladem aplikace § 19a ZOHS je výkon veřejné moci. Skutečnost, že vydání opatření obecné povahy, jakým bude po přijetí návrh MPP, představuje výkon veřejné moci, byla opakovaně potvrzena judikaturou, včetně nálezu Ústavního soudu sp. zn. Pl. ÚS 14/07 ze dne 19. 11. 2008.

Podle § 19a ZOHS může dojít k narušení hospodářské soutěže zejména zvýhodněním určitého soutěžitele, vyloučením soutěžitele z trhu nebo eliminací hospodářské soutěže jako takové na relevantním trhu.

Přijetím MPP dojde k vyloučení letiště Točná z hospodářské soutěže na dotčeném trhu poskytování letištní infrastruktury. Tím budou zbývající soutěžitelé – letiště Václava Havla a Kbely – fakticky zvýhodněni, neboť jejich území zůstane zastavitelnou plochou. Ke zvýhodnění těchto soutěžitelů navíc dojde bez objektivních, nediskriminačních a předem známých kritérií, jak v těchto situacích vyžaduje Úřad pro ochranu hospodářské soutěže (srov. např. rozhodnutí předsedy Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže č. j. ÚOHS-35756/2023/164 ze dne 22. 9. 2023).

Navíc není zřejmé, jakého legitimního cíle má být tímto krokem dosaženo. Ze samotného návrhu MPP ani z postupu hlavního města Prahy vůči letišti Točná nevyplyvá, proč byla část jeho areálu zařazena do nezastavitelné plochy.

Pokud by tímto rozhodnutím byl sledován zájem na ochraně přírody a krajiny, existují alternativní a méně invazivní metody regulace než úplné vyloučení letiště Točná z dotčeného trhu, které jsou s to tohoto cíle dosáhnout. Například individuální posouzení vlivů konkrétních stavebních záměrů na životní prostředí v rámci vydávání individuálních stavebních povolení.

Vyloučení letiště Točná z trhu bude mít navíc negativní dopad na spotřebitele. Letiště Kbely je vojenské a neobsluhuje komerční lety malých letadel ani soukromé osoby. Těmto uživatelům by tak zůstala k dispozici pouze možnost využít letiště Václava Havla, avšak náklady na přistání jsou zde řádově vyšší než v případě letiště Točná. Navíc provoz malých letadel na letišti Václava Havla může komplikovat letecký provoz. Není proto výjimkou, že tamní řízení letového provozu menší letadla aktivně směřuje právě na letiště Točná. V důsledku uzavření letiště Točná by mohlo dojít nejen ke zhoršení dostupnosti služeb pro provozovatele malých letadel, ale i k negativnímu ovlivnění provozu na letišti Václava Havla v důsledku nárůstu počtu malých letadel, které by muselo nově odbavit.

Přijetím návrhu MPP by tak hlavní město Praha při výkonu veřejné moci bez ospravedlnitelných důvodů narušilo hospodářskou soutěž na výše vymezeném relevantním trhu. Tím by porušilo zákaz stanovený v § 19a odst. 1 ZOHS, a tedy se dopustilo přestupku dle § 22aa odst. 1 písm. b) ZOHS.

Zvýhodnění letiště Praha-Kbely a Václava Havla oproti letišti Točná by mohlo představovat **zakázanou veřejnou podporu** ve smyslu čl. 107 SFEU.

Veřejnou podporou dle čl. 107 odst. 1 SFEU jsou podpory „*poskytované v jakékoli formě státem nebo ze státních prostředků, které narušují nebo mohou narušit hospodářskou soutěž tím, že zvýhodňují určité podniky nebo určitá odvětví výroby, jsou, pokud*

*ovlivňují obchod mezi členskými státy, neslučitelné s vnitřním trhem, nestanoví-li Smlouvy jinak.”*

K naplnění definice veřejné podpory ve smyslu článku 107 odst. 1 SFEU tedy musí být dány následující znaky:

Není-li naplněno kterékoli z uvedených kritérií, zkoumané opatření veřejnou podporu nepředstavuje. Poskytování veřejné podpory je zakázané. V nyní posuzovaném případě jsou však naplněna všechna kritéria a nelze aplikovat žádnou výjimku ze zákazu veřejné podpory. **Jde proto o zakázanou protiprávní veřejnou podporu.**

**Na veřejnou podporu spočívající v arbitrárním zvýhodnění některých letišť proti letišti Točná nelze aplikovat žádnou z výjimek ze zákazu veřejné podpory. Jde proto o zakázanou protiprávní veřejnou podporu.**

**Poškozený soutěžitel se může proti poskytování protiprávní veřejné podpory bránit stížností k Evropské komisi, nebo žalobou podanou u vnitrostátního soudu. V obou případech by zjištění protiprávní veřejné podpory vedlo k neaplikovatelnosti, resp. zrušení MPP.**

#### **VI. Návrh MPP ohrožuje i existenci veřejně prospěšných staveb nacházejících se v předmětné lokalitě**

Letiště Točná je vedle samotného letiště také významnou veřejně prospěšnou stavbou na území městské části Prahy 12, která slouží vzdělávacím a volnočasovým aktivitám občanů městské části i občanů ostatních městských částí Prahy. V areálu letiště Točná se totiž nachází velmi oblíbené dětské hřiště a letecké muzeum, konají se zde pravidelně letecké dětské dny i dětské dny s místní jednotkou SDH. Zároveň je letiště Točná součástí veřejné dopravní infrastruktury ČR a integrovaného záchranného systému, kdy jeho fungování vytváří i pracovní příležitosti na území městské části, stejně jako slouží pro výcvik složek integrovaného záchranného systému a Armády ČR.

Všechny tyto doprovodné funkce letiště Točná jsou zajišťovány jednak z vlastní vůle a jednak v souvislosti se závazky na rozvoj v území vyplývající z uzavřených smluv s MČ Praha 12. Investice jsou realizovány ze soukromých finančních prostředků společnosti Letecké Muzeum Točná, s.r.o., které se snaží být přínosné, jak pro městskou část, tak zejména pro její obyvatele. Pokud by v budoucnu bylo v důsledku stanovené regulace MPP zabráněno nadále letiště Točná provozovat pro jeho primární funkci letiště, došlo by i k ukončení ostatních staveb a zařízení na tomto letišti, tj. mimo jiné k uzavření leteckého muzea, dětského hřiště, stejně jako ke

znemožnění dalšího veřejného užívání pozemků ve vlastnictví  
Leteckého Muzea Točná, s.r.o.

Navržená regulace v MPP na pozemcích tedy krom samotného provozu letiště ohrožuje i veřejný zájem na zachování občanské vybavenosti a volnočasové funkce předmětné lokality. Stejně tak může mít nepříznivý dopad na bezpečnostní infrastrukturu městské části a snížení připravenosti IZS v jižní části Prahy, kdy vzhledem k rostoucí urbanizaci okrajových částí Prahy je žádoucí zachování a rozvoj víceúčelových letištních ploch jako zázemí pro krizové a humanitární operace.

**VII. Požadovaná úprava MPP je nepodstatnou změnou  
nevyvolávající potřebu opakovaného veřejného projednání  
návrhu MPP**

Podateli je znám přístup pořizovatele k provádění změn v návrhu MPP, a proto si zde dovoluje doplnit rovněž odůvodnění toho, proč požadavek na zařazení dotčených pozemků letiště Točná do zastavitelné produkční lokality, namísto jejich nesprávného zařazení mezi nezastavitelné plochy, **představuje pouze nepodstatnou úpravu návrhu MPP, která nevyvolává potřebu opakovaného veřejného projednání dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.**

Současně platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy řadí pozemky do zastavitelné plochy DL – dopravní, vojenská a sportovní letiště, kde je hlavním využitím: letecká infrastruktura, stavby a zařízení nezbytné pro provoz letiště, doplňkové provozy související s leteckou dopravou.

Letiště Točná je dlouhodobě existující dopravní infrastruktura a jeho funkce – letecký provoz – je neměnná. Zařazení pozemků do zastavitelné produkční lokality pouze umožní pokračování stávající funkce, kterou MPP chybně degraduje do nezastavitelné plochy.

Požadovaná změna návrhu MPP nijak nemění urbanistickou koncepci předmětného území, nemění dopravní vztahy, nevyvolává dodatečné nároky na veřejnou infrastrukturu, nemění limity využití sousedních pozemků ani nepřináší žádné nové vlivy na krajinu či životní prostředí, protože letiště zde již existuje a je provozováno,

a požadovaná úprava proto jen vrací letišti parametry, které mělo, má a dle zákona o civilním letectví má mít i nadále.

Zároveň požadovaná úprava MPP nemůže mít ani žádný negativní dopad do zájmů jiných vlastníků či veřejných zájmů, když letiště je v daném území již desítky let povoleno a provozováno a nedošlo v něm k žádné podstatné změně okolností, která by odůvodňovala změnu funkčního využití pozemků ze stávající zastavitelné plochy na nezastavitelnou.

Společností Letecké Muzeum Točná, s.r.o. požadovaná změna MPP tedy **nepřináší žádnou novou koncepci** využití území, ale pouze **navrací regulaci do stavu, který v území již platí a** který je jak dotčeným orgánům, tak i veřejnosti známý, čímž odstraňuje chybnou kategorizaci, která se odchyluje od platného územního plánu. **Požadovaná úprava MPP bude proto představovat pouze korekci technického pochybení a uvedení návrhu MPP do souladu s právními předpisy, zde se zákonem o civilním letectví.**

1. Návrh MPP zařazuje pozemky fungujícího neveřejného mezinárodního letiště Točná do nezastavitelné produkční lokality, přestože letiště je dle zákona o civilním letectví zastavitelnou plochou včetně travnatých vzletových a přistávacích dráh. Zařazením do nezastavitelné lokality je vyloučen jakýkoli rozvoj a vzniká riziko nutnosti ukončit provoz při změně právních předpisů (viz část I).

2. V textové části MPP je letiště Točná nesprávně uvedeno jako „neveřejné vnitrostátní“, ačkoliv je podle Letecké informační služby a Úřadu pro civilní letectví vedeno jako neveřejné mezinárodní letiště (viz část II).

3. Podle současného územního plánu jsou pozemky zastavitelnou plochou DL - dopravní letiště. Územní plánování by mělo probíhat kontinuálně a změna funkčního určení ploch musí být dostatečně odůvodněna, k žádné změně okolností však nedošlo (viz část III).

4. Zařazením pozemků do nezastavitelné lokality je společnost Letecké Muzeum Točná, s.r.o. nepřiměřeně omezena na vlastnickém právu a právu na podnikání v rozporu se zásadou proporcionality, přičemž pořizovatel toto omezení nijak neodůvodnil (viz část IV).

5. Zatímco letiště Kbely a Václava Havla jsou v celé ploše zastavitelné, letiště Točná je rozděleno bez racionálního důvodu, ačkoliv všechna letiště jsou funkční, provozovaná a podléhají regulaci stejných právních předpisů (viz část V).

6. Letiště Točná působí na stejném trhu letištní infrastruktury jako letiště Kbely, Letňany a Václava Havla. Vyloučením jeho rozvoje dojde k faktickému zvýhodnění konkurentů bez objektivních kritérií,

čímž hlavní město Praha při výkonu veřejné moci naruší hospodářskou soutěž v rozporu se zákonem o ochraně hospodářské soutěže (viz část VI. A a B). MPP rovněž poskytuje ostatním mezinárodním letištím zvýhodnění v podobě možnosti inovovat a flexibilně reagovat na legislativní změny, což může představovat zakázanou veřejnou podporu (viz část VI. C).

7. Letiště Točná je veřejně prospěšnou stavbou sloužící vzdělávacím a volnočasovým aktivitám (letecké muzeum, dětské dny), je součástí veřejné dopravní infrastruktury ČR a integrovaného záchranného systému. Navržená regulace ohrožuje veřejný zájem na zachování těchto funkcí (viz část VII).

8. Požadovaná změna nijak nemění urbanistickou koncepci území, nevyvolává nároky na infrastrukturu ani nové vlivy na prostředí, neboť letiště již existuje. Jedná se o korekci technického pochybení a uvedení MPP do souladu se zákonem o civilním letectví, tedy o nepodstatnou změnu nevyvolávající potřebu opakovaného veřejného projednání (viz část VIII).

- Plochy a zařízení sloužící civilnímu letovému provozu (dopravní letiště).

- Plochy a zařízení sloužící vojenskému letovému provozu (vojenská letiště).

- **Plochy a zařízení sloužící sportovnímu letovému provozu (sportovní letiště).**

- **Pro všechny typy letišť je přípustné využití: stavby a zařízení pro provoz a údržbu. Školská a ostatní vzdělávací zařízení, související s hlavním využitím.**

- **Zeleň, drobné vodní plochy, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, parkovací a odstavné plochy, drobné vodní plochy, technická infrastruktura související s hlavním využitím.**

- Pro dopravní letiště je přípustné využití: zařízení a plochy pro provoz PID;

- Pro dopravní a vojenská letiště platí, že pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: administrativní zařízení, plochy a zařízení pro skladování, služební byty.

- Pro dopravní letiště dále platí, že pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: obchodní zařízení, hotelová a ubytovací zařízení, služby, ambulantní

zdravotnická zařízení, veterinární zařízení, zařízení veřejného stravování.

• U všech typů letišť lze umístit: čerpací stanice pohonných hmot, zařízení pro neorganizovaný sport. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nebude omezeno hlavní a přípustné využití.)

#### 1. Přijetím návrhu MPP dojde k narušení hospodářské soutěže

##### 1. Návrh představuje porušení § 19a zákona o ochraně hospodářské soutěže

##### 1. Návrh by mohl představovat zakázanou veřejnou podporu

- jedná se o selektivní zvýhodnění;
- zvýhodnění je poskytováno určitým podnikům nebo určitým odvětvím výroby;
- v jakékoli formě státem nebo ze státních prostředků;
- narušuje nebo může narušit hospodářskou soutěž a ovlivňuje obchod mezi členskými státy.

1. **Existence zvýhodnění.** Veřejná podpora je poskytnutí hospodářské výhody, kterou by podnik za běžných tržních podmínek (tj. bez zásahu státu) nezískal. MPP v tomto případě poskytuje ostatním letištím na daném relevantním trhu zvýhodnění v podobě možnosti inovovat letiště a možnosti flexibilní reakce na případné legislativní nebo regulatorní změny. V případě, že by letiště Točná (zejména pozemky) bylo nezastavitelnou plochou, budou vůči němu tyto subjekty jednoznačně zvýhodněny.

1. **Zvýhodnění poskytované určitým podnikům nebo určitým odvětvím.** Zvýhodnění je poskytované pouze konkrétním letištím, a to konkrétně letišti Praha-Kbely a letišti Václava Havla. Podnikem ve smyslu čl. 107 SFEU se rozumí jakákoli entita, která vykonává hospodářskou činnost, a to bez ohledu na její právní formu. Hospodářskou činností je poskytování zboží nebo služby, která je ve vztahu hospodářské soutěže s jiným soutěžitelem. V případě letiště Praha-Kbely a letiště Václava Havla se jedná o poskytování služeb mezinárodních letišť.

2. **Poskytnutí zvýhodnění státem.** Ke zvýhodnění dochází prostřednictvím změn v územním plánování, které přináší návrh MPP. Jedná se o opatření obecné povahy, které je přijímáno hlavním městem Prahou v rámci přenesené působnosti státní správy. V konečném důsledku se tak jedná o zvýhodnění státem.



**3. Narušení hospodářské soutěže a vliv na obchod mezi členskými státy.** Jak je uvedeno výše, zvýhodnění ostatních subjektů na trhu oproti letišti Točná představuje narušení hospodářské soutěže. Ve všech případech se jedná o mezinárodní letiště, na kterých mohou za poplatek v souladu s příslušnými regulacemi přistávat i letadla z jiných států vč. zemí EU. Podmínka vlivu na obchod mezi členskými státy byla také naplněna.

---

### Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno jinak.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání na daných pozemcích, byla úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava zařazení části pozemků letiště (vzletové, přistávací a pojezdové plochy) do nezastavitelné produkční lokality 934/Točná - Hrnčíře, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Na základě požadavku však dojde k úpravě návrhu Metropolitního plánu, bude vyhověno jinak.

Pro úplnost a srozumitelnost bude existence letiště Točná doplněna přímo do textu popisu cílového charakteru v závazném krycím listu (KLZ) lokality 934 Točná - Hrnčíře, aby bylo zcela zřejmé, že v areálu je možné umísťovat stavby veřejné dopravní infrastruktury související s letištěm Točná.

Do popisu cílového charakteru v KLZ lokality 934 bude doplněna věta: "V západní části lokality se nachází stávající uzavřený areál mezinárodního neveřejného letiště Točná, které je významnou a provozovanou veřejnou dopravní infrastrukturou."

Toto upřesnění cílového charakteru je plně v souladu s novou skutečností, na kterou upozornilo Ministerstvo dopravy (dále jen "MD") ve svém stanovisku (viz podrobněji ID 3035036) – rozhodnutí o změně statutu letiště Točná vydané ÚCL dne 1. 7. 2025, č.j. 10773-25-701. Na základě stanoviska MD, resp. uvedené nové skutečnosti bude upraveno znění textové části MPP, ve čl. 129, odst. 3 d) z: „letiště Točná jako neveřejné vnitrostátní letiště.“ na: „letiště Točná jako neveřejné mezinárodní letiště.“

Uvedená úprava, doplnění popisu cílového charakteru lokality v KLZ, není podstatnou úpravou návrhu, jde o upřesnění popisu stávajícího stavu v území za účelem zvýšení srozumitelnosti dokumentace a posuzování záměrů, nedochází k úpravě regulativů.

Travnaté vzletové a přistávací a pojezdové plochy letiště Točná odpovídají svým charakterem nejvíce plochám podrobnějšího členění otevřené krajiny - louka a pastvina. Současně je třeba brát v potaz, že Metropolitní plán reguluje samostatně existenci letišť v článku 129 textové části. Vymezením letiště jako součásti otevřené krajiny není dotčena funkcionality letiště, ani jeho údržba či přiměřený rozvoj. Areál tohoto letiště s nezpevněnými plochami má přírodní charakter a není součástí zastavitelného území.

Zároveň platí, že plochy zázemí letišť jsou vymezeny jako součásti zastavitelných lokalit, některé části jsou označeny jako transformační, přímo se tedy počítá s možnou přestavbou zázemí a případné rozšíření o další funkce. Letiště jsou veřejnou dopravní infrastrukturou a výstavby budov a jiných staveb i zařízení přímo určených k leteckému provozu je přípustná i v otevřené krajině.

V lokalitě 934 je v souladu s regulací využití veřejná dopravní infrastruktura (letiště Točná je jí ze zákona) přípustná.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě

vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek, resp. návrh na pořízení změny Metropolitního plánu po jeho vydání bere pořizovatel na vědomí. Změny Metropolitního plánu budou pořizovány dle NSZ a o zahájení jejich pořizování bude možné požádat ihned po nabytí účinnosti MPP.

Podávání podnětů na pořízení změn územního plánu a jejich posuzování je podrobně popsáno v Oddílu 4 (§ 108 – § 111) NSZ. Pořizovatel se následně bude každým doručeným podnětem na pořízení změny zabývat a dále jej předloží Zastupitelstvu HMP k rozhodnutí o případném pořízení. Požadavky na zaevidování

žádostí o následné změny MPP však není možné řešit v rámci aktuálního pořizování návrhu MPP.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplní rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek

byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025395**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 704

Podatel | **MEDKOVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03BZQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 44uvvqva

Lokalita | 947, 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | KS

---

### Vyjádření

Zrušit zcela projekt tzv. Klánovické spojky (komunikační propojení Horní-Počernice - Klánovice 610/-/23) nebo ji minimálně vyjmout ze staveb ve veřejném zájmu

### Odůvodnění

Tato stavba

1) Naruší přírodní charakter polí mezi Klánovicemi, Šestajovicemi a Horními Počernicemi

2) to povede ke ztrátě potřeby ochrany jejich biotopů

3) to povede k další masivní výstavbě a tlaku na změnu metropolitního plánu v budoucnu, resp. na změnu těchto ploch na stavební.

4) Tato stavba vede mezi dvě malé obce o cca 4000 obyvatelích. Její finanční nákladnost absolutně neodpovídá jejímu přínosu.

5) Tato stavba zvýší v Klánovicích tranzit. Tranzit již nyní cca 11 000 aut denně Klánovice velmi zatěžuje. Tento tranzit nikam nezmizí, kdo chce z Újezdu nad Lesy na "brandýsskou stranu", pojedí tam stejně a naopak. K tomuto tranzitu se přidá ještě další z Beranky a k Berance, kdy bude využíváno toto spojení v případě lepší propustnosti, rozvozu ze skladů u Beranky atd. V návrhu se uvádí, že Klánovická spojka počítá s 8000 aut denně. To už je pro malou cca čtyřtisícovou městskou čtvrť uprostřed lesa s již stávajícím tranzitem 11 aut denně opravdu moc. Existuje zatím jen jedna studie, která byla součástí oponentury při řízení EIA, která tvrdí, že se tranzit v Klánovicích zvýší. To je pro kvalitu života v této malé městské části

zcela neúnosné. Již teď je problematické vyjet v dopravní špičce z bočních ulic na hlavní Slavětínskou.

6) Tato stavba nepříznivě ovlivní životní prostředí v místě kudy povede. Polní biotopy, prach, smog, hluk. V Klánovicích, v jejichž blízkosti se nachází chráněná Natura2000 a klánovický les, unikátní lesní plocha na území Prahy, zvýší navýšený tranzit hluk, prašnost, smog. Již dnes je v Klánovicích celkem jednoduché slyšet hluk z dálnice na Hradec Králové. Vést dálniční přivaděč klánovickým lesem, jedinečnou zelenou plochou ve městě, je stejně necitlivé a urbanisticky deviantní, jako vést magistrálu středem města.

7) Tato stavba není ve veřejném zájmu.

- bude mít negativní vliv na životní prostředí v jedinečné přírodní lokalitě

- místní mohou na dálnici na Hradec Králové najet u Jiren

- finanční náročnost neodpovídá přínosu

- v okolní zástavbě zvýší stavba hluk, prašnost a znečištění ovzduší

- minimálně v Klánovicích zvýší stavba neúměrně tranzitní dopravu

- místní si stavbu nepřejí, protože neshledávají žádný přínos, viz dlouhodobý postoj klánovického zastupitelstva

- stavba je zcela nekoncepční, jelikož najet na příslušnou dálnici lze v sousedních Jirnech nebo po výstavbě MÚK Beranka přímo z Poděbradské

- dálniční přivaděč tedy mezi dvěma malými obcemi nedává smysl.

Jediným, co dává smysl, je výstavba tohoto finančně nákladného díla s minimálním veřejným přínosem, pro uvolnění další plochy pro výstavbu. Jelikož již Klánovice téměř vyčerpaly svůj katastr, jediný prostor pro výstavbu jsou "přílepy" nalepené na Klánovice z katastru Horních Počernic. Na tuto potenciální budoucí výstavbu však Klánovice, a troufnu si říct, ani sousední Šestajovice nemají dostatečnou infrastrukturu a občanskou vybavenost.

S ohledem na výše uvedené navrhuji klánovickou spojku zrušit jako nekoncepční a ne ve veřejném zájmu.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla zejména úprava koridorů dopravní a technické infrastruktury, konkrétně např. prvku 760/-/23 Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Malešice — návrh, vymezení prvku 650/-/167 Cyklotrasa podél VRT Polabí — návrh, dále drobné korekce trasy koridoru prvku 610/-/23 Komunikační propojení Horní Počernice - Klánovice — návrh (severozápadní část) a vymezení a úpravy prvků ÚSES, které ale nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoliv úpravě či vymezení prvku 610/-/23 Komunikační propojení Horní Počernice - Klánovice — návrh jako takového, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná



o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že z odůvodnění kapitoly 9, k prvku 610/-/23 Komunikační propojení Horní Počernice – Klánovice se dá jasně vyčíst, že MPP vymezením komunikace navazuje na platný územní plán a vymezením dostatečně širokého koridoru je možnost komunikaci v trasování přizpůsobit koordinaci Klánovic a Šestajovic. Komunikace je podstatným napojením jak Klánovic a Šestajovic v napojení na nadřazený dopravní systém. Metropolitní plán vymezuje komplexní dopravní síť – od nadřazených komunikací včetně mimoúrovňových křižovatek až po městskou uliční síť. Nestanovuje časový harmonogram výstavby, ale určuje priority klíčové pro zachování a rozvoj stabilní dopravní struktury města. Ve výkresu S01 jsou vyznačené nadřazené dopravní prvky vnímané jako prioritní pro realizaci. Současně MPP vymezuje městskou uliční síť s cílem zajistit odpovídající dopravní obsluhu stávající i navrhované zástavby.

Námítka

**ID 3025396**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 705

Podatel | **VOJTÍŠKOVÁ MIRIAM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ443

Identifikátor podání Portálu Pražana | 452v6gda

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Červený vrch - zahrádkářská osada versus Jenerálka -  
zahrádkářská osada, rozdílné definice

---

### Vyjádření

Jako spolumajitelka zahrady vzahrádkářské osadě Červený vrch, Praha 6 Vokovice, (parcela č.1271/54 a 1274/55) žádám, aby lokalita byla vedena stejně jako ZO Jenerálka – Praha 6.

Naše zahrádkářská osada Červený vrch je včleněna návrhem metropolitního plánu do území Šárka - „nezastavitelná přírodní“. ZO Jenerálka jenavrhována jako „zastavitelná nestavební“.

Vzhledem k činnosti, kterou na zahrádkách provozujeme potřebujeme status „zastavitelná nestavební“ (chatka, domek na nářadí,...).

Nerozumím, z jakého důvodu, by dvě stejně fungující zahrádkářské osady měly být v metropolitním plánu definovány rozdílně, považuji to za diskriminační.

**Vznáším námítku aby obě zahrádkářské osady byly definovány stejně, tedy jako „zastavitelná nestavební“**

Velice děkuji

VPraze dne 1.12.2025

### Odůvodnění

Jako spolumajitelka zahrady vzahrádkářské osadě Červený vrch, Praha 6 Vokovice, (parcela č.1271/54 a 1274/55) žádám, aby lokalita byla vedena stejně jako ZO Jenerálka – Praha 6.

Naše zahrádkářská osada Červený vrch je včleněna návrhem metropolitního plánu do území Šárka - „nezastavitelná přírodní“. ZO Jenerálka jenavrhována jako „zastavitelná nestavební“.

Vzhledem k činnosti, kterou na zahrádkách provozujeme potřebujeme status „zastavitelná nestavební“ (chatka, domek na náradí,...).

Nerozumím, z jakého důvodu, by dvě stejně fungující zahrádkářské osady měly být v metropolitním plánu definovány rozdílně, považuji to za diskriminační.

**Vznáším námitku aby obě zahrádkářské osady byly definovány stejně, tedy jako „zastavitelná nestavební“**

Velice děkuji

VPraze dne 1.12.2025

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly

1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP dostatečným způsobem chrání stávající zahrádkové osady a zároveň nebrání vzniku nových. Zahrádkové osady jsou vymezovány konkrétní plochou v souladu se zněním čl. 111 odst. 3. Jejich vymezení je koordinováno s reálným stavem v území a zapracováno v návaznosti na právní stav. Dále podrobněji viz příloha P.184 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě výsledků veřejného projednání byly regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP. Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý

a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3034427**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 705

Podatel | **VOJTÍŠKOVÁ MIRIAM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0844RTR

Identifikátor podání Portálu Pražana | sgph54fs

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Jako spolumajitelka zahrady v zahrádkářské osadě Červený vrch, Praha 6 Vokovice, (parcela č. 1271/54 a 1274/55) žádám, aby lokalita byla vedena stejně jako ZO Jenerálka - Praha 6. Vznáším námítku aby obě zahrádkářské osady byly definovány stejně, tedy jako „zastavitelná nestavební“

### Odůvodnění

Naše zahrádkářská osada Červený vrch je včleněna návrhem metropolitního plánu do území Šárka - „nezastavitelná přírodní“. ZO Jenerálka je navrhována jako „zastavitelná nestavební“. Vzhledem k činnosti, kterou na zahrádkách provozujeme potřebujeme status „zastavitelná nestavební“ (chatka, domek na nářadí,... ). Nerozumím, z jakého důvodu, by dvě stejně fungující zahrádkářské osady měly být v metropolitním plánu definovány rozdílně, považuji to za diskriminační.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP dostatečným způsobem chrání stávající zahrádkové osady a zároveň nebrání vzniku nových. Zahrádkové osady jsou vymezovány konkrétní plochou v souladu se zněním čl. 111 odst. 3. Jejich vymezení je koordinováno s reálným stavem v území

a zapracováno v návaznosti na právní stav. Dále podrobněji viz příloha P.184 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě výsledků veřejného projednání byly regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP. Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3025398**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 707

Podatel | **OPLETALOVÁ DANIELA**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RP0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 456u2qmr

Lokalita | 633, 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření****NÁMITKA**

k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy (2025)

podle § 98 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

**1. Osoby uplatňující námítku**

Spoluvlastníci pozemků parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence

Námítku uplatňujeme jako dotčení vlastníci pozemků, které jsou navrženou dopravní stavbou přímo zasaženy.

**2. Dotčená část návrhu MPP**

Námítka směřuje proti nově navrženému dopravnímu napojení ze silnice I/4 (Strakonická) přes parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence, které je zakresleno ve výkresech:

- Z03 – Hlavní výkres infrastruktury,
- Z04 – Veřejně prospěšné stavby.

V textové části návrhu, zejména v Krycím listu lokality 260 / Lipence, je však uvedena pouze „rekonstrukce ulice Jílovišťské k MÚK Baně“ (kód 1370/260/20).

Textová část tedy neobsahuje žádný popis nové dopravní trasy, její přesnou stopu ani parametry.

### 3. Důvody námítky

#### a) Zásadní rozpor mezi textovou a grafickou částí – nepřezkoumatelnost

Textová část MPP vůbec neuvádí novou trasu dopravního napojení.

Z Krycích listů ani z žádné jiné textové části není možné zjistit, kudy má být nově navržená komunikace vedena.

Grafická část však vymezuje zcela novou komunikaci, v jiné stopě než je trasa ulice Jílovištská, zasahující do našich pozemků a v těsném kontaktu s obytným domem.

Tento vnitřní rozpor činí návrh MPP nepřezkoumatelným, protože:

- adresáti regulace neví, co je skutečně navrhováno,
- není zřejmé, zda se jedná o rekonstrukci nebo novostavbu,
- neexistuje srozumitelné propojení textové a grafické části.

Judikatura NSS (např. NSS 8 Ao 2/2011–72, 3. 5. 2011) opakovaně konstatuje, že vnitřní rozpornost opatření obecné povahy zakládá jeho nepřezkoumatelnost.

#### b) Neurčitost regulace – rozpor s § 18 a § 19 stavebního zákona

Pro navrženou komunikaci nejsou v MPP stanoveny žádné závazné podmínky:

- odstupy od obytných domů,
- parametry šířkového uspořádání,
- rozhledové poměry,
- podmínky pro ochranu přírody,
- zachování historického vodního toku,
- ochranu vzrostlých dřevin (200leté duby),
- hlukové a bezpečnostní limity.

Takto neurčitá regulace je v rozporu s § 18 a § 19 stavebního zákona, které ukládají povinnost chránit hodnoty území, životní prostředí a kvalitu života obyvatel.

**c) Neúplné vyhodnocení vlivů (SEA / VVURÚ)**

VVURÚ nehodnotí dopady navrženého napojení na:

- bezpečnost v úseku I/4 s nebezpečnou zatáčkou a omezenými rozhledy,
- hluk a emise v těsné blízkosti obytného domu Jílovišťská 550,
- biotop chráněných druhů (např. datel černý – *Dryocopus martius*),
- ekologické hodnoty dubů starých cca 200 let, včetně hnízdních dutin,
- historický vodní tok, který je významným krajinným prvkem.

Opomenutí těchto vlivů činí SEA neúplnou podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb.

NSS přitom judikuje, že relevantní vlivy musí být posouzeny již při pořízení územního plánu (např. NSS 1 Ao 1/2009).

**d) Absence prověření variant – nepoužití územní studie**

Přestože jde o zcela novou dopravní trasu, nebyla pořízena územní studie dle § 82 a § 83 stavebního zákona.

Studie je přitom standardním nástrojem prověření:

- variant vedení,
- dopadů na území,
- kapacitních a bezpečnostních parametrů,
- souladu s charakterem území.

Z judikatury vyplývá, že pořizovatel musí varianty posoudit a odůvodnit (např. NSS 6 Ao 2/2010–112, 27. 5. 2010).

To se nestalo.

**e) Existence méně invazivní varianty podle platného ÚP – porušení proporcionality**

V platném Územním plánu hl. m. Prahy je trasa dopravního řešení vedena zcela jinudy, a to tak, že:

- nezasahuje naše pozemky,

- nezasahuje 200leté duby,
- nezasahuje historický vodní tok,
- není v kontaktu s obytnou zahradou.

Tato trasa je dlouhodobě prověřená a méně invazivní.

Ústavní soud ve věci Pl. ÚS 14/07 zdůraznil, že územní plánování musí šetřit vlastnická práva a zásahy musí být nezbytné a přiměřené.

NSS 6 Ao 6/2010–103 vyžaduje racionální zdůvodnění zvolené koncepce územního plánu.

Pořizovatel MPP neodůvodnil, proč opouští existující variantu a volí výrazně škodlivější řešení.

#### **f) Neprokázaný veřejný zájem – možnost vyvlastnění bez odůvodnění**

Ve výkresu Z04 je komunikace označena jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění.

NSS (např. 4 Ao 3/2007, 1 Ao 1/2009) konstatuje, že musí být přezkoumatelně doloženo, proč veřejný zájem převažuje nad ochranou vlastnictví.

V případě této trasy není uveden jediný důvod, který by takový převážný veřejný zájem prokázal.

#### **g) Nesoulad s charakterem území – stabilizovaná lokalita s minimální transformací**

Lokalita 260 / Lipence je charakterizována jako:

„vesnická struktura s převahou rodinných domů ve vlastních zahradách, stabilizovaná lokalita s omezenou mírou transformace.“

Pro tuto lokalitu jsou stanoveny ukazatele:

- $i_s = 0,14$  (míra zastavění),
- $i_n = 0,25$  (nárůst podlažních ploch).

Tyto parametry znamenají, že:

- území má být dlouhodobě stabilizované,

- nepřipouští se zde významné transformační zásahy,
- již vůbec ne zásahy měnící dopravní koncepci území.

Nová komunikace představuje zásadní dopravní a krajinný zásah, který je s funkčním a urbanistickým charakterem lokality v přímém rozporu.

#### **h) Závažné ekologické a bezpečnostní dopady**

Návrh nové trasy způsobí:

- odstranění 200letých dubů s hnízdními dutinami chráněných druhů,
- zásah do historického vodního toku, významného krajinného prvku,
- zvýšení hlukové a emisní zátěže obytné zástavby,
- vznik dopravně nebezpečného místa na I/4 s omezenými rozhledy a zvýšenou nehodovostí.

Tyto dopady nejsou v MPP nijak posouzeny ani kompenzovány.

#### **4. Návrh řešení (výrok námítky)**

V souladu s § 98 stavebního zákona požadujeme:

**1 Z návrhu MPP zcela vypustit nové dopravní napojení ze silnice I/4 vedené přes parc. č. 297/2 a 2368/1.**

Odůvodnění:

- existuje méně invazivní varianta dle platného ÚP,
- nebyl prokázán veřejný zájem ani nezbytnost,
- záměr je v rozporu se stabilizovaným charakterem území.

**2 Pokud pořizovatel na nové trase trvá, požadujeme:**

- její přeložení mimo historický vodní tok, vzrostlé duby a obytné pozemky,
- doplnění odůvodnění, proč nelze využít trasu dle platného ÚP,
- provedení bezpečnostního auditu a biologického průzkumu.

**3 Požadujeme doplnění závazných regulativů:**

- územní studie ověřující varianty,
- bezpečnostní audit rozhledových poměrů na I/4,
- ochrana dřevin starších 100 let,
- zachování vodního toku v přirozené trase,
- protihluková opatření,
- minimální odstup 50 m od obytné zástavby.

## 5. Závěr

Návrh nové trasy je:

- právně vadný,
- vnitřně rozporný,
- nepřezkoumatelný,
- neodůvodněně invazivní,
- ekologicky škodlivý,
- neproporcionální vůči vlastnickým právům.

Žádáme, aby bylo této námitce v plném rozsahu vyhověno.

V Praze dne 2.12.2025

---

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném koridoru, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava či nové vymezení koridoru komunikace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí že vymezený koridor je uveden i v krycím listu lokality Lipence – dokonce hned o řádek výš než je zmíněná Rekonstrukce ul. Jílovišťské k MÚK Baně — návrh. Zmíněný kód 1370/260/20 se týká jiného prvku a jiného místa. Navíc se jedná o označení záboru již ve veřejném projednání.

Koridor je vyobrazen ve výkresech Z02, Z03, Z04 a O02 (u dvou z nich to podatel sám potvrzuje). Tím lze vymezení považovat za jednoznačné. Prvek je uveden v krycím listech daných lokalit a také v tabulkové části v příloze č. 2.

Vzhledem k tomu, že v místě navržené komunikace se žádná stávající komunikace nenachází (kromě nebezpečné cesty na západním konci), lze konstatovat, že navržená komunikace bude novostavbou.

Návrh místní komunikace mezi Jílovišťskou a mimoúrovňovou křižovatkou Zbraslav-střed je sledovaným napojením centra Lipenců

na Strakonickou komunikaci jako alternativy k jediné stávající dopravní relaci ulicí Josefa Houdka, K Radotínu - MÚK Strakonická. Smyslem je vedení určité části místní cílové dopravy z této oblasti Lipenců kratší trasou s vhodnými sklonovými poměry na Strakonickou v severním směru. V dosavadním ÚP SÚ bylo navrženo napojení na Jílovišťskou ve vzdálenější poloze západně od centra na kótě terénu o 30 m vyšší, než je v MPP situována plocha koridoru pro napojení v nové, k centru bližší styčné křižovatce. Koridor pro komunikaci je v MPP vymezen šetrně na okraji louky a jiné plochy přírodě blízké s napojením na Jílovišťskou z vnější strany směrového oblouku zajišťujícím v křižovatce vyhovující rozhledové poměry. Plocha koridoru má umožnit podrobné projektové řešení kolmému napojení komunikace na Jílovišťskou včetně přemostění vodoteče a zlepšit přístup stávajících pozemků s bytovými domy.

Požadované regulace pro umístění navrhované stavby svojí podrobností přesahují měřítko MPP (viz § 43 odst. 3 věta druhá stavebního zákona).. Povinnost splnění hlukových limitů vyplývá pro vlastníka komunikace ze zák. č. 258/2000 S., o ochraně veřejného zdraví (§ 30, odst. 1).

Podrobnost dokumentace VVURÚ je stejně jako návrh MPP limitována ust. § 43 odst. 3, které ve druhé větě stanovuje, že „Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím...“.

Navrhovaná komunikace propojující ulici Strakonickou a ulici Jílovišťskou byla posouzena v akustické studii, která je přílohou č. 3 VVURÚ, což je patrné i z hlukových map, které jsou přílohou této studie. Navrhovaný záměr byl vyhodnocen i v případě hodnocení záměrů (hodnotící tabulky) pod názvem Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, kde je v souvislosti s tímto záměrem konstatováno: „Výpočet akustické situace indikuje překročení hygienického limitu hluku v okrajových částech zastavitelných obytných ploch. Míra zátěže chráněných staveb bude závislá na jejich umístění v rámci vymezené plochy. Na základě detailní akustické studie, se zahrnutím všech zdrojů hluku působících v dotčené lokalitě, bude v dotčeném území vyhodnocen vliv provozu záměru. V případě zjištění překročení hygienických limitů budou navržena a realizována adekvátní protihluková opatření. Za předpokladu uplatnění tohoto opatření je vliv záměru akceptovatelný“. Dále lze na základě hlukové mapy doplnit informaci, že ve výhledovém stavu Metropolitního plánu nedochází k nadlimitnímu ovlivnění stávající obytné plochy u objektu Jílovišťská čp. 550. Jak již bylo citováno, dodržení hygienických limitů hluku však musí být ověřeno v rámci akustických posouzení při přípravě záměru.



Není pravdou, že by VVURÚ nehodnotilo či opomenulo dopady navrhovaného záměru 610/-/159 Komunikace Jílovištská - Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, který prochází přes pozemky parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence. Navrhovaný záměr byl detailně posouzen a výsledky byly zahrnuty ve vyhodnocení. Podrobný přehled vyhodnocených vlivů a navrhovaných minimalizačních nebo kompenzačních opatření je k dispozici v Příloze VVURÚ č. 7 Hodnotící tabulky záměrů dopravní infrastruktury. V tomto vyhodnocení byl vliv navrhovaného záměru na ovzduší posouzen jako nevýznamný. Navrhovaná komunikace byla z hlediska jejího dopadu na kvalitu ovzduší rovněž posuzována samostatnou rozptylovou studií (Příloha č. 2b VVURÚ). Na základě jejích výsledků je možné konstatovat, že realizací zmiňované komunikace nedojde, za předpokladu dodržení navržených opatření, v popisované oblasti k takovému navýšení imisních koncentrací sledovaných látek, které by vedlo k překročení imisních limitů.

Realizací a provozem zmiňované komunikace dojde v území k slabému nárůstu imisí sledovaných znečišťujících látek, který však nepovede k překročení nejen platných imisních limitů, ale ani podstatně přísnějších mezních hodnot podle Směrnice EU 2024/2881 o kvalitě vnějšího ovzduší a čistším ovzduší pro Evropu (dále Směrnice 2024/2881). Z hlediska stanovených kritérií je tudíž tento nárůst hodnocen jako přijatelný. Konkrétní údaje pro jmenované lokality jsou následující (roční průměry koncentrací znečišťujících látek pro výhledový horizont naplnění Metropolitního plánu):  
 lokalita Jílovištská 550, Praha-Lipence – PM10 13,25 µg/m<sup>3</sup>; PM2,5 7,56 µg/m<sup>3</sup>; NO2 3,88 µg/m<sup>3</sup>; B[a]P 0,04 ng/m<sup>3</sup>  
 bezprostřední okolí záměru 610/-/159 – PM10 12,8-15,4 µg/m<sup>3</sup>; PM2,5 7,4-8,2 µg/m<sup>3</sup>; NO2 3,8-4,5 µg/m<sup>3</sup>; B[a]P 0,04-0,08 ng/m<sup>3</sup>  
 mezní hodnoty dle Směrnice 2024/2881 – PM10 20 µg/m<sup>3</sup>; PM2,5 10 µg/m<sup>3</sup>; NO2 20 µg/m<sup>3</sup>; B[a]P 1 ng/m<sup>3</sup>

Na základě provedeného hodnocení je taktéž patrné, že realizací nové trasy komunikace nedojde k významnému zvýšení imisní zátěže obytné zástavby v její blízkosti.

Vlivy předmětného koridoru (včetně vlivů na biodiverzitu) jsou podobně jako ostatní plochy a koridory vymezené návrhem MPP vyhodnoceny v rámci tabelární Přílohy č. 7 dokumentace SEA, která obsahuje též návrh opatření pro minimalizaci zjištěných vlivů. V hodnotících tabulkách byl identifikován mírně negativní vliv představovaný křížením liniové stavby s LBK a okrajový překryv či kontakt záměru s vymezenou plochou vysokého významu pro biodiverzitu v rokli Kyjovského potoka (pozemek 2368/1 v k.ú. Lipence), k níž se vztahuje požadavek. Tato plocha označená jako č.209 - Pod Baněmi je vymezena v grafické příloze dokumentace VVURÚ A.III.2 - obecná ochrana přírody. Jako opatření příslušná k záměru 610/-/159 je uvedena minimalizace vlivů, tedy postup ve

smyslu nalezení vhodného technického řešení s maximálním ohledem na LBK a identifikovaný cenný prvek zeleně.

Koridor 610/-/159 byl projednán v předchozích pořizovacích fázích návrhu MPP (dle § 50 a § 52 stavebního zákona) a není součástí měněné části dokumentace v rámci úpravy návrhu MPP pro opakované veřejné projednání.

Řada uvedených požadavků mimo měřítko a podrobnost návrhu MPP (biologický průzkum, minimální odstup od obytné zástavby), případně jsou realizovány podle zvláštních předpisů a nelze je naplnit prostřednictvím nástrojů územního plánování, které k tomuto nemají zákonné kompetence

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu v ÚP SÚ, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního

rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch využití parametrické regulace, díky které je zajištěna garance komplexního řešení území a jeho podrobného prověření a zároveň je minimalizováno riziko tzv. "salámové metody".

Pořizovatel si je zároveň vědom nezbytnosti a nezastupitelné role podrobnějších územně plánovacích nástrojů, a z toho důvodu v rámci koordinace územně plánovací činnosti v rámci území hl. m. Prahy činí maximum pro to, aby právě územní studie vznikaly. Mnoho územních studií pro klíčové lokality již bylo pořizovatelem zdárně pořízeno, schváleno a úspěšně slouží jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň pořizovatel mnoho dalších studií v současnosti pořizuje, vždy s přihlédnutím k aktuálním potřebám území a prioritám městských částí a samosprávy HMP. Samotné pořizování územních studií tudíž pořizovatel upřednostňuje před rigidním a neflexibilním požadavkem na závaznou podmíněnost územní studií v určitém území, tím spíše, pokud již územní studie vznikla, či pokud se našel jiný adekvátní nástroj pro nalezení dohody v území.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy dosavadního ÚP SÚ, neboť v mnoha případech podatelé požadují vymezování podmíněnosti územní studií de facto nad rámec dnešního právního stavu, tj. v územích, kde ÚP SÚ nevyžaduje ani podmíněnost územní studií ani zastavovací studií. To jsou de facto všechna území mimo plochy ve velkých rozvojových územích (tzv. VRÚ) a mimo plochy s plovoucími značkami. V takových případech proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízením územní studie by nebylo možné odůvodnit ani její nezbytností pro prověření složitých vztahů v území, neboť v daných případech byla urbanistická koncepce území dostatečně prověřena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný rámec pro rozhodování v navazujících řízeních. Požadavek na podmíněnost územní studií by v takových případech představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá míře složitosti řešeného území ani účelu tohoto nástroje, a nadto by byl v rozporu s právní kontinuitou. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025399**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 707

Podatel | **OPLETALOVÁ DANIELA**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RP0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 456u2qmr

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

---

**Vyjádření****NÁMITKA**

k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy (2025)

podle § 98 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

**1. Osoby uplatňující námítku**

Spoluvlastníci pozemků parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence

Námítku uplatňujeme jako dotčení vlastníci pozemků, které jsou navrženou dopravní stavbou přímo zasaženy.

**2. Dotčená část návrhu MPP**

Námítka směřuje proti nově navrženému dopravnímu napojení ze silnice I/4 (Strakonická) přes parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence, které je zakresleno ve výkresech:

- Z03 – Hlavní výkres infrastruktury,
- Z04 – Veřejně prospěšné stavby.

V textové části návrhu, zejména v Krycím listu lokality 260 / Lipence, je však uvedena pouze „rekonstrukce ulice Jílovišťské k MÚK Baně“ (kód 1370/260/20).

Textová část tedy neobsahuje žádný popis nové dopravní trasy, její přesnou stopu ani parametry.

### 3. Důvody námítky

#### a) Zásadní rozpor mezi textovou a grafickou částí – nepřezkoumatelnost

Textová část MPP vůbec neuvádí novou trasu dopravního napojení.

Z Krycích listů ani z žádné jiné textové části není možné zjistit, kudy má být nově navržená komunikace vedena.

Grafická část však vymezuje zcela novou komunikaci, v jiné stopě než je trasa ulice Jílovištská, zasahující do našich pozemků a v těsném kontaktu s obytným domem.

Tento vnitřní rozpor činí návrh MPP nepřezkoumatelným, protože:

- adresáti regulace neví, co je skutečně navrhováno,
- není zřejmé, zda se jedná o rekonstrukci nebo novostavbu,
- neexistuje srozumitelné propojení textové a grafické části.

Judikatura NSS (např. NSS 8 Ao 2/2011–72, 3. 5. 2011) opakovaně konstatuje, že vnitřní rozpornost opatření obecné povahy zakládá jeho nepřezkoumatelnost.

#### b) Neurčitost regulace – rozpor s § 18 a § 19 stavebního zákona

Pro navrženou komunikaci nejsou v MPP stanoveny žádné závazné podmínky:

- odstupy od obytných domů,
- parametry šířkového uspořádání,
- rozhledové poměry,
- podmínky pro ochranu přírody,
- zachování historického vodního toku,
- ochranu vzrostlých dřevin (200leté duby),
- hlukové a bezpečnostní limity.

Takto neurčitá regulace je v rozporu s § 18 a § 19 stavebního zákona, které ukládají povinnost chránit hodnoty území, životní prostředí a kvalitu života obyvatel.

**c) Neúplné vyhodnocení vlivů (SEA / VVURÚ)**

VVURÚ nehodnotí dopady navrženého napojení na:

- bezpečnost v úseku I/4 s nebezpečnou zatáčkou a omezenými rozhledy,
- hluk a emise v těsné blízkosti obytného domu Jílovišťská 550,
- biotop chráněných druhů (např. datel černý – *Dryocopus martius*),
- ekologické hodnoty dubů starých cca 200 let, včetně hnízdních dutin,
- historický vodní tok, který je významným krajinným prvkem.

Opomenutí těchto vlivů činí SEA neúplnou podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb.

NSS přitom judikuje, že relevantní vlivy musí být posouzeny již při pořízení územního plánu (např. NSS 1 Ao 1/2009).

**d) Absence prověření variant – nepoužití územní studie**

Přestože jde o zcela novou dopravní trasu, nebyla pořízena územní studie dle § 82 a § 83 stavebního zákona.

Studie je přitom standardním nástrojem prověření:

- variant vedení,
- dopadů na území,
- kapacitních a bezpečnostních parametrů,
- souladu s charakterem území.

Z judikatury vyplývá, že pořizovatel musí varianty posoudit a odůvodnit (např. NSS 6 Ao 2/2010–112, 27. 5. 2010).

To se nestalo.

**e) Existence méně invazivní varianty podle platného ÚP – porušení proporcionality**

V platném Územním plánu hl. m. Prahy je trasa dopravního řešení vedena zcela jinudy, a to tak, že:

- nezasahuje naše pozemky,

- nezasahuje 200leté duby,
- nezasahuje historický vodní tok,
- není v kontaktu s obytnou zahradou.

Tato trasa je dlouhodobě prověřená a méně invazivní.

Ústavní soud ve věci Pl. ÚS 14/07 zdůraznil, že územní plánování musí šetřit vlastnická práva a zásahy musí být nezbytné a přiměřené.

NSS 6 Ao 6/2010–103 vyžaduje racionální zdůvodnění zvolené koncepce územního plánu.

Pořizovatel MPP neodůvodnil, proč opouští existující variantu a volí výrazně škodlivější řešení.

#### **f) Neprokázaný veřejný zájem – možnost vyvlastnění bez odůvodnění**

Ve výkresu Z04 je komunikace označena jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění.

NSS (např. 4 Ao 3/2007, 1 Ao 1/2009) konstatuje, že musí být přezkoumatelně doloženo, proč veřejný zájem převažuje nad ochranou vlastnictví.

V případě této trasy není uveden jediný důvod, který by takový převážný veřejný zájem prokázal.

#### **g) Nesoulad s charakterem území – stabilizovaná lokalita s minimální transformací**

Lokalita 260 / Lipence je charakterizována jako:

„vesnická struktura s převahou rodinných domů ve vlastních zahradách, stabilizovaná lokalita s omezenou mírou transformace.“

Pro tuto lokalitu jsou stanoveny ukazatele:

- $i_s = 0,14$  (míra zastavění),
- $i_n = 0,25$  (nárůst podlažních ploch).

Tyto parametry znamenají, že:

- území má být dlouhodobě stabilizované,

- nepřipouští se zde významné transformační zásahy,
- již vůbec ne zásahy měnící dopravní koncepci území.

Nová komunikace představuje zásadní dopravní a krajinný zásah, který je s funkčním a urbanistickým charakterem lokality v přímém rozporu.

#### **h) Závažné ekologické a bezpečnostní dopady**

Návrh nové trasy způsobí:

- odstranění 200letých dubů s hnízdními dutinami chráněných druhů,
- zásah do historického vodního toku, významného krajinného prvku,
- zvýšení hlukové a emisní zátěže obytné zástavby,
- vznik dopravně nebezpečného místa na I/4 s omezenými rozhledy a zvýšenou nehodovostí.

Tyto dopady nejsou v MPP nijak posouzeny ani kompenzovány.

#### **4. Návrh řešení (výrok námítky)**

V souladu s § 98 stavebního zákona požadujeme:

**1 Z návrhu MPP zcela vypustit nové dopravní napojení ze silnice I/4 vedené přes parc. č. 297/2 a 2368/1.**

Odůvodnění:

- existuje méně invazivní varianta dle platného ÚP,
- nebyl prokázán veřejný zájem ani nezbytnost,
- záměr je v rozporu se stabilizovaným charakterem území.

**2 Pokud pořizovatel na nové trase trvá, požadujeme:**

- její přeložení mimo historický vodní tok, vzrostlé duby a obytné pozemky,
- doplnění odůvodnění, proč nelze využít trasu dle platného ÚP,
- provedení bezpečnostního auditu a biologického průzkumu.

**3 Požadujeme doplnění závazných regulativů:**



- územní studie ověřující varianty,
- bezpečnostní audit rozhledových poměrů na I/4,
- ochrana dřevin starších 100 let,
- zachování vodního toku v přirozené trase,
- protihluková opatření,
- minimální odstup 50 m od obytné zástavby.

## 5. Závěr

Návrh nové trasy je:

- právně vadný,
- vnitřně rozporný,
- nepřezkoumatelný,
- neodůvodněně invazivní,
- ekologicky škodlivý,
- neproporcionální vůči vlastnickým právům.

Žádáme, aby bylo této námitce v plném rozsahu vyhověno.

V Praze dne 2.12.2025

---

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že se netýká měněné části dokumentace. Návrh místní komunikace mezi Jílovišťskou a mimoúrovňovou křižovatkou Zbraslav- střed je sledovaným napojením centra Lipenců na Strakonickou komunikaci jako alternativy k jediné stávající dopravní relaci ulicí Josefa Houdka, K Radotínu - MÚK Strakonická. Smyslem je vedení určité části místní cílové dopravy z této oblasti Lipenců kratší trasou s vhodnými sklonovými poměry na Strakonickou v severním směru. V platném územním plánu bylo navrženo napojení na Jílovišťskou ve vzdálenější poloze západně od centra na kótě terénu o 30m vyšší , než je v MPP situována plocha koridoru pro napojení v nové, k centru bližší styčné křižovatce. Koridor pro komunikaci je v MPP vymezen šetrně na okraji louky a jiné plochy přírodě blízké s napojením na Jílovišťskou z vnější strany směrového oblouku zajišťujícím v křižovatce vyhovující rozhledové poměry. Plocha koridoru má umožnit podrobné projektové řešení kolmého napojení komunikace na Jílovišťskou včetně přemostění vodoteče a zlepšit přístup stávajících pozemků s bytovými domy.

Námítka

**ID 3025400**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 707

Podatel | **OPLETALOVÁ DANIELA**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RP0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 456u2qmr

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3 / Námítka

---

**Vyjádření****NÁMITKA**

k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy (2025)

podle § 98 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

**1. Osoby uplatňující námítku**

Spoluvlastníci pozemků parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence

Námítku uplatňujeme jako dotčení vlastníci pozemků, které jsou navrženou dopravní stavbou přímo zasaženy.

**2. Dotčená část návrhu MPP**

Námítka směřuje proti nově navrženému dopravnímu napojení ze silnice I/4 (Strakonická) přes parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence, které je zakresleno ve výkresech:

- Z03 – Hlavní výkres infrastruktury,
- Z04 – Veřejně prospěšné stavby.

V textové části návrhu, zejména v Krycím listu lokality 260 / Lipence, je však uvedena pouze „rekonstrukce ulice Jílovišťské k MÚK Baně“ (kód 1370/260/20).

Textová část tedy neobsahuje žádný popis nové dopravní trasy, její přesnou stopu ani parametry.

### 3. Důvody námítky

#### a) Zásadní rozpor mezi textovou a grafickou částí – nepřezkoumatelnost

Textová část MPP vůbec neuvádí novou trasu dopravního napojení.

Z Krycích listů ani z žádné jiné textové části není možné zjistit, kudy má být nově navržená komunikace vedena.

Grafická část však vymezuje zcela novou komunikaci, v jiné stopě než je trasa ulice Jílovištská, zasahující do našich pozemků a v těsném kontaktu s obytným domem.

Tento vnitřní rozpor činí návrh MPP nepřezkoumatelným, protože:

- adresáti regulace neví, co je skutečně navrhováno,
- není zřejmé, zda se jedná o rekonstrukci nebo novostavbu,
- neexistuje srozumitelné propojení textové a grafické části.

Judikatura NSS (např. NSS 8 Ao 2/2011–72, 3. 5. 2011) opakovaně konstatuje, že vnitřní rozpornost opatření obecné povahy zakládá jeho nepřezkoumatelnost.

#### b) Neurčitost regulace – rozpor s § 18 a § 19 stavebního zákona

Pro navrženou komunikaci nejsou v MPP stanoveny žádné závazné podmínky:

- odstupy od obytných domů,
- parametry šířkového uspořádání,
- rozhledové poměry,
- podmínky pro ochranu přírody,
- zachování historického vodního toku,
- ochranu vzrostlých dřevin (200leté duby),
- hlukové a bezpečnostní limity.

Takto neurčitá regulace je v rozporu s § 18 a § 19 stavebního zákona, které ukládají povinnost chránit hodnoty území, životní prostředí a kvalitu života obyvatel.

**c) Neúplné vyhodnocení vlivů (SEA / VVURÚ)**

VVURÚ nehodnotí dopady navrženého napojení na:

- bezpečnost v úseku I/4 s nebezpečnou zatáčkou a omezenými rozhledy,
- hluk a emise v těsné blízkosti obytného domu Jílovišťská 550,
- biotop chráněných druhů (např. datel černý – *Dryocopus martius*),
- ekologické hodnoty dubů starých cca 200 let, včetně hnízdních dutin,
- historický vodní tok, který je významným krajinným prvkem.

Opomenutí těchto vlivů činí SEA neúplnou podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb.

NSS přitom judikuje, že relevantní vlivy musí být posouzeny již při pořízení územního plánu (např. NSS 1 Ao 1/2009).

**d) Absence prověření variant – nepoužití územní studie**

Přestože jde o zcela novou dopravní trasu, nebyla pořízena územní studie dle § 82 a § 83 stavebního zákona.

Studie je přitom standardním nástrojem prověření:

- variant vedení,
- dopadů na území,
- kapacitních a bezpečnostních parametrů,
- souladu s charakterem území.

Z judikatury vyplývá, že pořizovatel musí varianty posoudit a odůvodnit (např. NSS 6 Ao 2/2010–112, 27. 5. 2010).

To se nestalo.

**e) Existence méně invazivní varianty podle platného ÚP – porušení proporcionality**

V platném Územním plánu hl. m. Prahy je trasa dopravního řešení vedena zcela jinudy, a to tak, že:

- nezasahuje naše pozemky,

- nezasahuje 200leté duby,
- nezasahuje historický vodní tok,
- není v kontaktu s obytnou zahradou.

Tato trasa je dlouhodobě prověřená a méně invazivní.

Ústavní soud ve věci Pl. ÚS 14/07 zdůraznil, že územní plánování musí šetřit vlastnická práva a zásahy musí být nezbytné a přiměřené.

NSS 6 Ao 6/2010–103 vyžaduje racionální zdůvodnění zvolené koncepce územního plánu.

Pořizovatel MPP neodůvodnil, proč opouští existující variantu a volí výrazně škodlivější řešení.

#### **f) Neprokázaný veřejný zájem – možnost vyvlastnění bez odůvodnění**

Ve výkresu Z04 je komunikace označena jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění.

NSS (např. 4 Ao 3/2007, 1 Ao 1/2009) konstatuje, že musí být přezkoumatelně doloženo, proč veřejný zájem převažuje nad ochranou vlastnictví.

V případě této trasy není uveden jediný důvod, který by takový převážný veřejný zájem prokázal.

#### **g) Nesoulad s charakterem území – stabilizovaná lokalita s minimální transformací**

Lokalita 260 / Lipence je charakterizována jako:

„vesnická struktura s převahou rodinných domů ve vlastních zahradách, stabilizovaná lokalita s omezenou mírou transformace.“

Pro tuto lokalitu jsou stanoveny ukazatele:

- $i_s = 0,14$  (míra zastavění),
- $i_n = 0,25$  (nárůst podlažních ploch).

Tyto parametry znamenají, že:

- území má být dlouhodobě stabilizované,

- nepřipouští se zde významné transformační zásahy,
- již vůbec ne zásahy měnící dopravní koncepci území.

Nová komunikace představuje zásadní dopravní a krajinný zásah, který je s funkčním a urbanistickým charakterem lokality v přímém rozporu.

#### **h) Závažné ekologické a bezpečnostní dopady**

Návrh nové trasy způsobí:

- odstranění 200letých dubů s hnízdními dutinami chráněných druhů,
- zásah do historického vodního toku, významného krajinného prvku,
- zvýšení hlukové a emisní zátěže obytné zástavby,
- vznik dopravně nebezpečného místa na I/4 s omezenými rozhledy a zvýšenou nehodovostí.

Tyto dopady nejsou v MPP nijak posouzeny ani kompenzovány.

#### **4. Návrh řešení (výrok námítky)**

V souladu s § 98 stavebního zákona požadujeme:

**1 Z návrhu MPP zcela vypustit nové dopravní napojení ze silnice I/4 vedené přes parc. č. 297/2 a 2368/1.**

Odůvodnění:

- existuje méně invazivní varianta dle platného ÚP,
- nebyl prokázán veřejný zájem ani nezbytnost,
- záměr je v rozporu se stabilizovaným charakterem území.

**2 Pokud pořizovatel na nové trase trvá, požadujeme:**

- její přeložení mimo historický vodní tok, vzrostlé duby a obytné pozemky,
- doplnění odůvodnění, proč nelze využít trasu dle platného ÚP,
- provedení bezpečnostního auditu a biologického průzkumu.

**3 Požadujeme doplnění závazných regulativů:**

- územní studie ověřující varianty,
- bezpečnostní audit rozhledových poměrů na I/4,
- ochrana dřevin starších 100 let,
- zachování vodního toku v přirozené trase,
- protihluková opatření,
- minimální odstup 50 m od obytné zástavby.

## 5. Závěr

Návrh nové trasy je:

- právně vadný,
- vnitřně rozporný,
- nepřezkoumatelný,
- neodůvodněně invazivní,
- ekologicky škodlivý,
- neproporcionální vůči vlastnickým právům.

Žádáme, aby bylo této námitce v plném rozsahu vyhověno.

V Praze dne 2.12.2025

---

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném



veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném koridoru, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava či nové vymezení koridoru komunikace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí že vymezený koridor je uveden i v krycím listu lokality Lipence – dokonce hned o řádek výš než je zmíněná Rekonstrukce ul. Jílovišťské k MÚK Baně — návrh. Zmíněný kód 1370/260/20 se týká jiného prvku a jiného místa. Navíc se jedná o označení záboru již ve veřejném projednání.

Koridor je vyobrazen ve výkresech Z02, Z03, Z04 a O02 (u dvou z nich to podatel sám potvrzuje). Tím lze vymezení považovat za jednoznačné. Prvek je uveden v krycím listech daných lokalit a také v tabulkové části v příloze č. 2.

Vzhledem k tomu, že v místě navržené komunikace se žádná stávající komunikace nenachází (kromě nebezpečné cesty na západním konci), lze konstatovat, že navržená komunikace bude novostavbou.

Návrh místní komunikace mezi Jílovišťskou a mimoúrovňovou křižovatkou Zbraslav-střed je sledovaným napojením centra Lipenců

na Strakonickou komunikaci jako alternativy k jediné stávající dopravní relaci ulicí Josefa Houdka, K Radotínu - MÚK Strakonická. Smyslem je vedení určité části místní cílové dopravy z této oblasti Lipenců kratší trasou s vhodnými sklonovými poměry na Strakonickou v severním směru. V dosavadním ÚP SÚ bylo navrženo napojení na Jílovišťskou ve vzdálenější poloze západně od centra na kótě terénu o 30 m vyšší, než je v MPP situována plocha koridoru pro napojení v nové, k centru bližší styčné křižovatce. Koridor pro komunikaci je v MPP vymezen šetrně na okraji louky a jiné plochy přírodě blízké s napojením na Jílovišťskou z vnější strany směrového oblouku zajišťujícím v křižovatce vyhovující rozhledové poměry. Plocha koridoru má umožnit podrobné projektové řešení kolmému napojení komunikace na Jílovišťskou včetně přemostění vodoteče a zlepšit přístup stávajících pozemků s bytovými domy.

Požadované regulace pro umístění navrhované stavby svojí podrobností přesahují měřítko MPP (viz § 43 odst. 3 věta druhá stavebního zákona).. Povinnost splnění hlukových limitů vyplývá pro vlastníka komunikace ze zák. č. 258/2000 S., o ochraně veřejného zdraví (§ 30, odst. 1).

Podrobnost dokumentace VVURÚ je stejně jako návrh MPP limitována ust. § 43 odst. 3, které ve druhé větě stanovuje, že „Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím...“.

Navrhovaná komunikace propojující ulici Strakonickou a ulici Jílovišťskou byla posouzena v akustické studii, která je přílohou č. 3 VVURÚ, což je patrné i z hlukových map, které jsou přílohou této studie. Navrhovaný záměr byl vyhodnocen i v případě hodnocení záměrů (hodnotící tabulky) pod názvem Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, kde je v souvislosti s tímto záměrem konstatováno: „Výpočet akustické situace indikuje překročení hygienického limitu hluku v okrajových částech zastavitelných obytných ploch. Míra zátěže chráněných staveb bude závislá na jejich umístění v rámci vymezené plochy. Na základě detailní akustické studie, se zahrnutím všech zdrojů hluku působících v dotčené lokalitě, bude v dotčeném území vyhodnocen vliv provozu záměru. V případě zjištění překročení hygienických limitů budou navržena a realizována adekvátní protihluková opatření. Za předpokladu uplatnění tohoto opatření je vliv záměru akceptovatelný“. Dále lze na základě hlukové mapy doplnit informaci, že ve výhledovém stavu Metropolitního plánu nedochází k nadlimitnímu ovlivnění stávající obytné plochy u objektu Jílovišťská čp. 550. Jak již bylo citováno, dodržení hygienických limitů hluku však musí být ověřeno v rámci akustických posouzení při přípravě záměru.

Není pravdou, že by VVURÚ nehodnotilo či opomenulo dopady navrhovaného záměru 610/-/159 Komunikace Jílovištská - Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, který prochází přes pozemky parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence. Navrhovaný záměr byl detailně posouzen a výsledky byly zahrnuty ve vyhodnocení. Podrobný přehled vyhodnocených vlivů a navrhovaných minimalizačních nebo kompenzačních opatření je k dispozici v Příloze VVURÚ č. 7 Hodnotící tabulky záměrů dopravní infrastruktury. V tomto vyhodnocení byl vliv navrhovaného záměru na ovzduší posouzen jako nevýznamný. Navrhovaná komunikace byla z hlediska jejího dopadu na kvalitu ovzduší rovněž posuzována samostatnou rozptylovou studií (Příloha č. 2b VVURÚ). Na základě jejích výsledků je možné konstatovat, že realizací zmiňované komunikace nedojde, za předpokladu dodržení navržených opatření, v popisované oblasti k takovému navýšení imisních koncentrací sledovaných látek, které by vedlo k překročení imisních limitů.

Realizací a provozem zmiňované komunikace dojde v území k slabému nárůstu imisí sledovaných znečišťujících látek, který však nepovede k překročení nejen platných imisních limitů, ale ani podstatně přísnějších mezních hodnot podle Směrnice EU 2024/2881 o kvalitě vnějšího ovzduší a čistším ovzduší pro Evropu (dále Směrnice 2024/2881). Z hlediska stanovených kritérií je tudíž tento nárůst hodnocen jako přijatelný. Konkrétní údaje pro jmenované lokality jsou následující (roční průměry koncentrací znečišťujících látek pro výhledový horizont naplnění Metropolitního plánu): lokalita Jílovištská 550, Praha-Lipence – PM10 13,25 µg/m<sup>3</sup>; PM2,5 7,56 µg/m<sup>3</sup>; NO2 3,88 µg/m<sup>3</sup>; B[a]P 0,04 ng/m<sup>3</sup> bezprostřední okolí záměru 610/-/159 – PM10 12,8-15,4 µg/m<sup>3</sup>; PM2,5 7,4-8,2 µg/m<sup>3</sup>; NO2 3,8-4,5 µg/m<sup>3</sup>; B[a]P 0,04-0,08 ng/m<sup>3</sup> mezní hodnoty dle Směrnice 2024/2881 – PM10 20 µg/m<sup>3</sup>; PM2,5 10 µg/m<sup>3</sup>; NO2 20 µg/m<sup>3</sup>; B[a]P 1 ng/m<sup>3</sup>

Na základě provedeného hodnocení je taktéž patrné, že realizací nové trasy komunikace nedojde k významnému zvýšení imisní zátěže obytné zástavby v její blízkosti.

Vlivy předmětného koridoru (včetně vlivů na biodiverzitu) jsou podobně jako ostatní plochy a koridory vymezené návrhem MPP vyhodnoceny v rámci tabelární Přílohy č. 7 dokumentace SEA, která obsahuje též návrh opatření pro minimalizaci zjištěných vlivů. V hodnotících tabulkách byl identifikován mírně negativní vliv představovaný křížením liniové stavby s LBK a okrajový překryv či kontakt záměru s vymezenou plochou vysokého významu pro biodiverzitu v rokli Kyjovského potoka (pozemek 2368/1 v k.ú. Lipence), k níž se vztahuje požadavek. Tato plocha označená jako č.209 - Pod Baněmi je vymezena v grafické příloze dokumentace VVURÚ A.III.2 - obecná ochrana přírody. Jako opatření příslušná k záměru 610/-/159 je uvedena minimalizace vlivů, tedy postup ve

smyslu nalezení vhodného technického řešení s maximálním ohledem na LBK a identifikovaný cenný prvek zeleně.

Koridor 610/-/159 byl projednán v předchozích pořizovacích fázích návrhu MPP (dle § 50 a § 52 stavebního zákona) a není součástí měněné části dokumentace v rámci úpravy návrhu MPP pro opakované veřejné projednání.

Řada uvedených požadavků mimo měřítko a podrobnost návrhu MPP (biologický průzkum, minimální odstup od obytné zástavby), případně jsou realizovány podle zvláštních předpisů a nelze je naplnit prostřednictvím nástrojů územního plánování, které k tomuto nemají zákonné kompetence

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu v ÚP SÚ, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního

rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch využití parametrické regulace, díky které je zajištěna garance komplexního řešení území a jeho podrobného prověření a zároveň je minimalizováno riziko tzv. "salámové metody".

Pořizovatel si je zároveň vědom nezbytnosti a nezastupitelné role podrobnějších územně plánovacích nástrojů, a z toho důvodu v rámci koordinace územně plánovací činnosti v rámci území hl. m. Prahy činí maximum pro to, aby právě územní studie vznikaly. Mnoho územních studií pro klíčové lokality již bylo pořizovatelem zdárně pořízeno, schváleno a úspěšně slouží jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň pořizovatel mnoho dalších studií v současnosti pořizuje, vždy s přihlédnutím k aktuálním potřebám území a prioritám městských částí a samosprávy HMP. Samotné pořizování územních studií tudíž pořizovatel upřednostňuje před rigidním a neflexibilním požadavkem na závaznou podmíněnost územní studií v určitém území, tím spíše, pokud již územní studie vznikla, či pokud se našel jiný adekvátní nástroj pro nalezení dohody v území.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy dosavadního ÚP SÚ, neboť v mnoha případech podatelé požadují vymezování podmíněnosti územní studií de facto nad rámec dnešního právního stavu, tj. v územích, kde ÚP SÚ nevyžaduje ani podmíněnost územní studií ani zastavovací studií. To jsou de facto všechna území mimo plochy ve velkých rozvojových územích (tzv. VRÚ) a mimo plochy s plovoucími značkami. V takových případech proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízením územní studie by nebylo možné odůvodnit ani její nezbytností pro prověření složitých vztahů v území, neboť v daných případech byla urbanistická koncepce území dostatečně prověřena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný rámec pro rozhodování v navazujících řízeních. Požadavek na podmíněnost územní studií by v takových případech představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá míře složitosti řešeného území ani účelu tohoto nástroje, a nadto by byl v rozporu s právní kontinuitou. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025401**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 707

Podatel | **OPLETALOVÁ DANIELA**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RP0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 456u2qmr

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 4 / Námítka

---

**Vyjádření****NÁMITKA**

k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy (2025)

podle § 98 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

**1. Osoby uplatňující námitku**

Spoluvlastníci pozemků parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence

Námitku uplatňujeme jako dotčení vlastníci pozemků, které jsou navrženou dopravní stavbou přímo zasaženy.

**2. Dotčená část návrhu MPP**

Námítka směřuje proti nově navrženému dopravnímu napojení ze silnice I/4 (Strakonická) přes parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence, které je zakresleno ve výkresech:

- Z03 – Hlavní výkres infrastruktury,
- Z04 – Veřejně prospěšné stavby.

V textové části návrhu, zejména v Krycím listu lokality 260 / Lipence, je však uvedena pouze „rekonstrukce ulice Jílovišské k MÚK Baně“ (kód 1370/260/20).

Textová část tedy neobsahuje žádný popis nové dopravní trasy, její přesnou stopu ani parametry.

**3. Důvody námítky**

**a) Zásadní rozpor mezi textovou a grafickou částí – nepřezkoumatelnost**

Textová část MPP vůbec neuvádí novou trasu dopravního napojení.

Z Krycích listů ani z žádné jiné textové části není možné zjistit, kudy má být nově navržená komunikace vedena.

Grafická část však vymezuje zcela novou komunikaci, v jiné stopě než je trasa ulice Jílovištská, zasahující do našich pozemků a v těsném kontaktu s obytným domem.

Tento vnitřní rozpor činí návrh MPP nepřezkoumatelným, protože:

- adresáti regulace neví, co je skutečně navrhováno,
- není zřejmé, zda se jedná o rekonstrukci nebo novostavbu,
- neexistuje srozumitelné propojení textové a grafické části.

Judikatura NSS (např. NSS 8 Ao 2/2011–72, 3. 5. 2011) opakovaně konstatuje, že vnitřní rozpornost opatření obecné povahy zakládá jeho nepřezkoumatelnost.

**b) Neurčitost regulace – rozpor s § 18 a § 19 stavebního zákona**

Pro navrženou komunikaci nejsou v MPP stanoveny žádné závazné podmínky:

- odstupy od obytných domů,
- parametry šířkového uspořádání,
- rozhledové poměry,
- podmínky pro ochranu přírody,
- zachování historického vodního toku,
- ochranu vzrostlých dřevin (200leté duby),
- hlukové a bezpečnostní limity.

Takto neurčitá regulace je v rozporu s § 18 a § 19 stavebního zákona, které ukládají povinnost chránit hodnoty území, životní prostředí a kvalitu života obyvatel.

**c) Neúplné vyhodnocení vlivů (SEA / VVURÚ)**

VVURÚ nehodnotí dopady navrženého napojení na:

- bezpečnost v úseku I/4 s nebezpečnou zatáčkou a omezenými rozhledy,
- hluk a emise v těsné blízkosti obytného domu Jílovišská 550,
- biotop chráněných druhů (např. datel černý – *Dryocopus martius*),
- ekologické hodnoty dubů starých cca 200 let, včetně hnízdních dutin,
- historický vodní tok, který je významným krajinným prvkem.

Opomenutí těchto vlivů činí SEA neúplnou podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb.

NSS přitom judikuje, že relevantní vlivy musí být posouzeny již při pořízení územního plánu (např. NSS 1 Ao 1/2009).

#### **d) Absence prověření variant – nepoužití územní studie**

Přestože jde o zcela novou dopravní trasu, nebyla pořízena územní studie dle § 82 a § 83 stavebního zákona.

Studie je přitom standardním nástrojem prověření:

- variant vedení,
- dopadů na území,
- kapacitních a bezpečnostních parametrů,
- souladu s charakterem území.

Z judikatury vyplývá, že pořizovatel musí varianty posoudit a odůvodnit (např. NSS 6 Ao 2/2010–112, 27. 5. 2010).

To se nestalo.

#### **e) Existence méně invazivní varianty podle platného ÚP – porušení proporcionality**

V platném Územním plánu hl. m. Prahy je trasa dopravního řešení vedena zcela jinudy, a to tak, že:

- nezasahuje naše pozemky,



- nezasahuje 200leté duby,
- nezasahuje historický vodní tok,
- není v kontaktu s obytnou zahradou.

Tato trasa je dlouhodobě prověřená a méně invazivní.

Ústavní soud ve věci Pl. ÚS 14/07 zdůraznil, že územní plánování musí šetřit vlastnická práva a zásahy musí být nezbytné a přiměřené.

NSS 6 Ao 6/2010–103 vyžaduje racionální zdůvodnění zvolené koncepce územního plánu.

Pořizovatel MPP neodůvodnil, proč opouští existující variantu a volí výrazně škodlivější řešení.

#### **f) Neprokázaný veřejný zájem – možnost vyvlastnění bez odůvodnění**

Ve výkresu Z04 je komunikace označena jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění.

NSS (např. 4 Ao 3/2007, 1 Ao 1/2009) konstatuje, že musí být přezkoumatelně doloženo, proč veřejný zájem převažuje nad ochranou vlastnictví.

V případě této trasy není uveden jediný důvod, který by takový převážný veřejný zájem prokázal.

#### **g) Nesoulad s charakterem území – stabilizovaná lokalita s minimální transformací**

Lokalita 260 / Lipence je charakterizována jako:

„vesnická struktura s převahou rodinných domů ve vlastních zahradách, stabilizovaná lokalita s omezenou mírou transformace.“

Pro tuto lokalitu jsou stanoveny ukazatele:

- $i_s = 0,14$  (míra zastavění),
- $i_n = 0,25$  (nárůst podlažních ploch).

Tyto parametry znamenají, že:

- území má být dlouhodobě stabilizované,
- nepřipouští se zde významné transformační zásahy,

- již vůbec ne zásahy měnící dopravní koncepci území.

Nová komunikace představuje zásadní dopravní a krajinný zásah, který je s funkčním a urbanistickým charakterem lokality v přímém rozporu.

#### **h) Závažné ekologické a bezpečnostní dopady**

Návrh nové trasy způsobí:

- odstranění 200letých dubů s hnízdními dutinami chráněných druhů,
- zásah do historického vodního toku, významného krajinného prvku,
- zvýšení hlukové a emisní zátěže obytné zástavby,
- vznik dopravně nebezpečného místa na I/4 s omezenými rozhledy a zvýšenou nehodovostí.

Tyto dopady nejsou v MPP nijak posouzeny ani kompenzovány.

#### **4. Návrh řešení (výrok námítky)**

V souladu s § 98 stavebního zákona požadujeme:

**1 Z návrhu MPP zcela vypustit nové dopravní napojení ze silnice I/4 vedené přes parc. č. 297/2 a 2368/1.**

Odůvodnění:

- existuje méně invazivní varianta dle platného ÚP,
- nebyl prokázán veřejný zájem ani nezbytnost,
- záměr je v rozporu se stabilizovaným charakterem území.

**2 Pokud pořizovatel na nové trase trvá, požadujeme:**

- její přeložení mimo historický vodní tok, vzrostlé duby a obytné pozemky,
- doplnění odůvodnění, proč nelze využít trasu dle platného ÚP,
- provedení bezpečnostního auditu a biologického průzkumu.

**3 Požadujeme doplnění závazných regulativů:**

- územní studie ověřující varianty,

- bezpečnostní audit rozhledových poměrů na I/4,
- ochrana dřevin starších 100 let,
- zachování vodního toku v přirozené trase,
- protihluková opatření,
- minimální odstup 50 m od obytné zástavby.

## 5. Závěr

Návrh nové trasy je:

- právně vadný,
- vnitřně rozporný,
- nepřezkoumatelný,
- neodůvodněně invazivní,
- ekologicky škodlivý,
- neproporcionální vůči vlastnickým právům.

Žádáme, aby bylo této námitce v plném rozsahu vyhověno.

V Praze dne 2.12.2025

---

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném koridoru, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava či nové vymezení koridoru komunikace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí že vymezený koridor je uveden i v krycím listu lokality Lipence – dokonce hned o řádek výš než je zmíněná Rekonstrukce ul. Jílovišťské k MÚK Baně — návrh. Zmíněný kód 1370/260/20 se týká jiného prvku a jiného místa. Navíc se jedná o označení záboru již ve veřejném projednání.

Koridor je vyobrazen ve výkresech Z02, Z03, Z04 a O02 (u dvou z nich to podatel sám potvrzuje). Tím lze vymezení považovat za jednoznačné. Prvek je uveden v krycím listech daných lokalit a také v tabulkové části v příloze č. 2.

Vzhledem k tomu, že v místě navržené komunikace se žádná stávající komunikace nenachází (kromě neuzpevněné cesty na západním konci), lze konstatovat, že navržená komunikace bude novostavbou.

Návrh místní komunikace mezi Jílovišťskou a mimoúrovňovou křižovatkou Zbraslav-střed je sledovaným napojením centra Lipenců na Strakonickou komunikaci jako alternativu k jediné stávající

dopravní relaci ulicí Josefa Houdka, K Radotínu - MÚK Strakonická. Smyslem je vedení určité části místní cílové dopravy z této oblasti Lipenců kratší trasou s vhodnými sklonovými poměry na Strakonickou v severním směru. V dosavadním ÚP SÚ bylo navrženo napojení na Jílovišťskou ve vzdálenější poloze západně od centra na kótě terénu o 30 m vyšší, než je v MPP situována plocha koridoru pro napojení v nové, k centru bližší styčné křižovatce. Koridor pro komunikaci je v MPP vymezen šetrně na okraji louky a jiné plochy přírodě blízké s napojením na Jílovišťskou z vnější strany směrového oblouku zajišťujícím v křižovatce vyhovující rozhledové poměry. Plocha koridoru má umožnit podrobné projektové řešení kolmému napojení komunikace na Jílovišťskou včetně přemostění vodoteče a zlepšit přístup stávajících pozemků s bytovými domy.

Požadované regulace pro umístění navrhované stavby svojí podrobností přesahují měřítko MPP (viz § 43 odst. 3 věta druhá stavebního zákona).. Povinnost splnění hlukových limitů vyplývá pro vlastníka komunikace ze zák. č. 258/2000 S., o ochraně veřejného zdraví (§ 30, odst. 1).

Podrobnost dokumentace VVURÚ je stejně jako návrh MPP limitována ust. § 43 odst. 3, které ve druhé větě stanovuje, že „Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím...“.

Navrhovaná komunikace propojující ulici Strakonickou a ulici Jílovišťskou byla posouzena v akustické studii, která je přílohou č. 3 VVURÚ, což je patrné i z hlukových map, které jsou přílohou této studie. Navrhovaný záměr byl vyhodnocen i v případě hodnocení záměrů (hodnotící tabulky) pod názvem Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, kde je v souvislosti s tímto záměrem konstatováno: „Výpočet akustické situace indikuje překročení hygienického limitu hluku v okrajových částech zastavitelných obytných ploch. Míra zátěže chráněných staveb bude závislá na jejich umístění v rámci vymezené plochy. Na základě detailní akustické studie, se zahrnutím všech zdrojů hluku působících v dotčené lokalitě, bude v dotčeném území vyhodnocen vliv provozu záměru. V případě zjištění překročení hygienických limitů budou navržena a realizována adekvátní protihluková opatření. Za předpokladu uplatnění tohoto opatření je vliv záměru akceptovatelný“. Dále lze na základě hlukové mapy doplnit informaci, že ve výhledovém stavu Metropolitního plánu nedochází k nadlimitnímu ovlivnění stávající obytné plochy u objektu Jílovišťská čp. 550. Jak již bylo citováno, dodržení hygienických limitů hluku však musí být ověřeno v rámci akustických posouzení při přípravě záměru.

Není pravdou, že by VVURÚ nehodnotilo či opomenulo dopady navrhovaného záměru 610/-/159 Komunikace Jílovišťská -

Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, který prochází přes pozemky parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence. Navrhovaný záměr byl detailně posouzen a výsledky byly zahrnuty ve vyhodnocení. Podrobný přehled vyhodnocených vlivů a navrhovaných minimalizačních nebo kompenzačních opatření je k dispozici v Příloze VVURÚ č. 7 Hodnotící tabulky záměrů dopravní infrastruktury. V tomto vyhodnocení byl vliv navrhovaného záměru na ovzduší posouzen jako nevýznamný. Navrhovaná komunikace byla z hlediska jejího dopadu na kvalitu ovzduší rovněž posuzována samostatnou rozptylovou studií (Příloha č. 2b VVURÚ). Na základě jejích výsledků je možné konstatovat, že realizací zmiňované komunikace nedojde, za předpokladu dodržení navržených opatření, v popisované oblasti k takovému navýšení imisních koncentrací sledovaných látek, které by vedlo k překročení imisních limitů.

Realizací a provozem zmiňované komunikace dojde v území k slabému nárůstu imisí sledovaných znečišťujících látek, který však nepovede k překročení nejen platných imisních limitů, ale ani podstatně přísnějších mezních hodnot podle Směrnice EU 2024/2881 o kvalitě vnějšího ovzduší a čistším ovzduší pro Evropu (dále Směrnice 2024/2881). Z hlediska stanovených kritérií je tudíž tento nárůst hodnocen jako přijatelný. Konkrétní údaje pro jmenované lokality jsou následující (roční průměry koncentrací znečišťujících látek pro výhledový horizont naplnění Metropolitního plánu): lokalita Jílovišťská 550, Praha-Lipence – PM10 13,25 µg/m<sup>3</sup>; PM2,5 7,56 µg/m<sup>3</sup>; NO2 3,88 µg/m<sup>3</sup>; B[a]P 0,04 ng/m<sup>3</sup> bezprostřední okolí záměru 610/-/159 – PM10 12,8-15,4 µg/m<sup>3</sup>; PM2,5 7,4-8,2 µg/m<sup>3</sup>; NO2 3,8-4,5 µg/m<sup>3</sup>; B[a]P 0,04-0,08 ng/m<sup>3</sup> mezní hodnoty dle Směrnice 2024/2881 – PM10 20 µg/m<sup>3</sup>; PM2,5 10 µg/m<sup>3</sup>; NO2 20 µg/m<sup>3</sup>; B[a]P 1 ng/m<sup>3</sup>

Na základě provedeného hodnocení je taktéž patrné, že realizací nové trasy komunikace nedojde k významnému zvýšení imisní zátěže obytné zástavby v její blízkosti.

Vlivy předmětného koridoru (včetně vlivů na biodiverzitu) jsou podobně jako ostatní plochy a koridory vymezené návrhem MPP vyhodnoceny v rámci tabelární Přílohy č. 7 dokumentace SEA, která obsahuje též návrh opatření pro minimalizaci zjištěných vlivů. V hodnotících tabulkách byl identifikován mírně negativní vliv představovaný křížením liniové stavby s LBK a okrajový překryv či kontakt záměru s vymezenou plochou vysokého významu pro biodiverzitu v roklí Kyjovského potoka (pozemek 2368/1 v k.ú. Lipence), k níž se vztahuje požadavek. Tato plocha označená jako č.209 - Pod Baněmi je vymezena v grafické příloze dokumentace VVURÚ A.III.2 - obecná ochrana přírody. Jako opatření příslušná k záměru 610/-/159 je uvedena minimalizace vlivů, tedy postup ve smyslu nalezení vhodného technického řešení s maximálním ohledem na LBK a identifikovaný cenný prvek zeleně.

Koridor 610/-/159 byl projednán v předchozích pořizovacích fázích návrhu MPP (dle § 50 a § 52 stavebního zákona) a není součástí měněné části dokumentace v rámci úpravy návrhu MPP pro opakované veřejné projednání.

Řada uvedených požadavků mimo měřítko a podrobnost návrhu MPP (biologický průzkum, minimální odstup od obytné zástavby), případně jsou realizovány podle zvláštních předpisů a nelze je naplnit prostřednictvím nástrojů územního plánování, které k tomuto nemají zákonné kompetence

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu v ÚP SÚ, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch využití parametrické regulace, díky které je zajištěna garance komplexního

řešení území a jeho podrobného prověření a zároveň je minimalizováno riziko tzv. "salámové metody".

Pořizovatel si je zároveň vědom nezbytnosti a nezastupitelné role podrobnějších územně plánovacích nástrojů, a z toho důvodu v rámci koordinace územně plánovací činnosti v rámci území hl. m. Prahy činí maximum pro to, aby právě územní studie vznikaly. Mnoho územních studií pro klíčové lokality již bylo pořizovatelem zdárně pořízeno, schváleno a úspěšně slouží jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň pořizovatel mnoho dalších studií v současnosti pořizuje, vždy s přihlédnutím k aktuálním potřebám území a prioritám městských částí a samosprávy HMP. Samotné pořizování územních studií tudíž pořizovatel upřednostňuje před rigidním a neflexibilním požadavkem na závaznou podmíněnost územní studií v určitém území, tím spíše, pokud již územní studie vznikla, či pokud se našel jiný adekvátní nástroj pro nalezení dohody v území.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy dosavadního ÚP SÚ, neboť v mnoha případech podatelé požadují vymezování podmíněnosti územní studií de facto nad rámec dnešního právního stavu, tj. v územích, kde ÚP SÚ nevyžaduje ani podmíněnost územní studií ani zastavovací studií. To jsou de facto všechna území mimo plochy ve velkých rozvojových územích (tzv. VRÚ) a mimo plochy s plovoucími značkami. V takových případech proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízením územní studie by nebylo možné odůvodnit ani její nezbytností pro prověření složitých vztahů v území, neboť v daných případech byla urbanistická koncepce území dostatečně prověřena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný rámec pro rozhodování v navazujících řízeních. Požadavek na podmíněnost územní studií by v takových případech představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá míře složitosti řešeného území ani účelu tohoto nástroje, a nadto by byl v rozporu s právní kontinuitou. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3025403**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 708

Podatel | **Farsholmen 14 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZKZW

Identifikátor podání Portálu Pražana | 45b7ik5t

Lokalita | 594

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka – nesouhlasná, s textovou částí krycího listu lokality 594 Areály Horní Počernice, konkrétně s textací u produkční plochy 414/594/5322.

**Vyjádření**

Jako zástupci vlastníků a pozemků:

i. Stora Essingen 13 s.r.o. – 4037/170

ii. Farsholmen 14 s.r.o. – 4037/171

iii. NP12 s.r.o. – 4037/172, 4037/562, 4037/563, 4037/564, 4037/565, 4037/599, 4037/600

iv. D&amp;D REALITY NORD, s.r.o. – 4037/260, 4037/51, 4037/253, 4037/258, 4037/257, 4037/256, 4037/254, 4037/255, 4037/2, 4037/169, 4037/181, 4037/27, 4037/26, 4037/179, 4037/29

Nesouhlasíme s limitující textací u produkční plochy 414/594/5322: „**V rozvojové ploše je možné umístit pouze skladovací areály**“

Rozvojová plocha funkčně navazuje na již provozovaný areál, jehož funkční využití je následující: Administrativa, skladování, servis, montáž, drobná výroba a vývojové dílny.

Pokud naše námítce nebude možno v tuto chvíli vyhovět, prosíme o zařazení této naší námítky do 1. kola změn nového Metropolitního plánu Prahy.

**Odůvodnění**

Navrhovaná rozvojová plocha navazuje na stávající vybudované objekty a infrastrukturu areálu produkčního parku a jeho rozšíření dle rozvojové studie. V současné chvíli probíhá stavební řízení ohledně

povolení umístění nové etapy IV, jejíž funkce je v průvodní zprávě povolovací dokumentace definována takto:

*„NORD PARK IV; VÝSTAVBA AREÁLŮ 15 – 19  
NORD PARK IV, VÝSTAVBA KOMUNIKACE A INŽENÝRSKÝCH  
SÍTÍ*

*Projektovaný záměrem je pokračování výstavby stávající komerční zóny - <https://www.nordpark.cz/> - o 5 nových areálů, které jsou určeny k pronájmu jednotlivým uživatelům. Záměr leží v Praze, m. č. Horní Počernice jižně od rychlostní komunikace R10. V každém areálu bude hala s administrativní vestavbou, vnitroareálové parkoviště, komunikace a oplocení. Areály jsou uvažovány většinou pro firmy, které kromě skladování zajišťují u svých výrobků servis, montáž, drobnou výrobu atp. Využití areálů pro výhradní skladové využití nebo logistiku nepředpokládáme. V areálech nebudou skladovány nebezpečné látky (chemické látky, ropné látky, jedy, pesticidy, látky nebezpečné vodám).*

*Jednotlivé haly areálů budou sloužit k pronájmu jednotlivým budoucím uživatelům za účelem využití v souladu s charakteristikou, stanovenou ÚP HMP tj. nerušící výroba (kompletace a montáž výrobků nebo komponentů), služby (opravny, servisní služby, obchodní služby) a skladování.*

*Stavby hal jsou rozděleny na administrativní část a komerční prostory. Jedná se o prostory určené k pronájmu. „*

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v příslušném textu krycího listu, byla pouze úprava (zmenšení) rozlohy rozvojové plochy, tj. nikoliv úprava individuálního regulativu, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že na nedokončené záměry se vztahuje čl. 167 textové části MPP.

Požadavek, resp. návrh na pořízení změny Metropolitního plánu po jeho vydání bere pořizovatel na vědomí. Změny Metropolitního plánu budou pořizovány dle NSZ a o zahájení jejich pořizování bude možné požádat ihned po nabytí účinnosti MPP.

Podávání podnětů na pořízení změn územního plánu a jejich posuzování je podrobně popsáno v Oddílu 4 (§ 108 – § 111) NSZ. Pořizovatel se následně bude každým doručeným podnětem na pořízení změny zabývat a dále jej předloží Zastupitelstvu HMP k rozhodnutí o případném pořízení. Požadavky na zaevidování žádostí o následné změny MPP však není možné řešit v rámci aktuálního pořizování návrhu MPP.

Námítka

**ID 3025402**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 708

Podatel | **Farsholmen 14 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZKZW

Identifikátor podání Portálu Pražana | 45b7ik5t

Lokalita | 594

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka – souhlasná, s návrhem výškové regulace

s rozmezím podlažnosti 3 (1-3 RNP) pro nově navrhovanou zástavbu v produkční ploše 414/594/5322 (zvýšení ze 2 na 3).

**Vyjádření**

Jako zástupci vlastníků a pozemků:

i. Stora Essingen 13 s.r.o. – 4037/170

ii. Farsholmen 14 s.r.o. – 4037/171

iii. NP12 s.r.o. – 4037/172, 4037/562, 4037/563, 4037/564, 4037/565, 4037/599, 4037/600

iv. D&amp;D REALITY NORD, s.r.o. – 4037/260, 4037/51, 4037/253, 4037/258, 4037/257, 4037/256, 4037/254, 4037/255, 4037/2, 4037/169, 4037/181, 4037/27, 4037/26, 4037/179, 4037/29

Souhlasíme s návrhem výškové regulace s rozmezím podlažnosti 3 (1-3 RNP) pro nově navrhovanou zástavbu v produkční ploše 414/594/5322.

**Odůvodnění**

Navrhovaná výšková regulace (3) navazuje na stávající vybudované objekty a infrastrukturu areálu produkčního parku a jeho rozšíření dle rozvojové studie. Předpokladem je pokračování technologického a business parku označovaného jako NORD PARK, s možností jeho pokračování v budoucnosti i přes hranici katastru podél dálnice D10. Hlavním stávajícím a předpokládaným budoucím využitím je vývoj a výzkum, laboratoře, B2B a velkoobchodní prodej a specializovaný retail. Zároveň je rozvoj lokality od počátku konzultován s MČ Praha 20 - Horní Počernice.

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.  
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas  
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací  
dokumentace.

Námítka

**ID 3025404**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 709

Podatel | **ZÚBEK JOZEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHPD0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 45jbyjmt

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | **NÁMITKA - podatel**

---

### Vyjádření

NÁMITKA k návrhu Metropolitního plánu hl. m Prahy

proti záměru dosáhnout charakteru Parku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, potřebuji rekreační využití zvýšením prostupnosti území, podél Litovického potoka zejména proti cílové charakteristice ploch jako park.

### Odůvodnění

Kolem kolonie je průchozí cesta (mimo oplocené území, která se hojně využívá) a na severní straně je neudržovaný lesopark ve svahu pod Petřinami, je tedy v okolí veliký prostor na rekreační parkový les mimo zahrádkářskou osadu.

Osada je mimo jiné historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je místem komunitního života, mezigeneračního setkávání a je tak i součástí kulturního dědictví.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou

veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřipustný zásah do vlastnických práv.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil

k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).



Námítka

**ID 3025405**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 710

Podatel | **Petra Fišerová**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHQ27

Identifikátor podání Portálu Pražana | 46deccnd

Lokalita | 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Založení nových včelnic a provozního zázemí

---

### Vyjádření

#### Popis připomínek

Žádám o rozšíření rozvojové plochy 414/246/5009 o rozloze 13761 m2(využití obytná)

o část výměry 1200 m2 z pozemku pč.225/15 a o část výměry 100 m2 z pozemku pč.225/83 kú Sobín a současné vyjmutí těchto výměr (celkem 1300 m2) z biokoridoru 500/-/1503.Celková výměra rozvojové plochy 414/246/5009 by činila 15051m2.

#### Odůvodnění

#### Zdůvodnění připomínek

- 1) Zásadním důvodem je založení **nových včelnic a provozního zázemí** .
- 2) Tímto by bylo vyřešeno i zarovnání zastavitelné hranice, sjednocení dílčích pozemků z důvodu hospodářského využití území
- 3) Jako vlastník pozemku můžu jediné já v biokoridoru zrušit pacht na intenzivní zemědělské obdělávání a pro potřebu včelstev založit sad a louku, což zůstane součástí ZPF.
- 4) Úloha včel pro krajinu i člověka je nenahraditelná. Monitorují kvalitu životního prostředí a zabezpečují až 97 procent opylení hmyzosnubných kulturních plodin a volně rostoucí vegetace. Jako opylovači i planě rostoucí hmyzosnubné rostliny mají nenahraditelnou roli při zachování druhové rozmanitosti ekosystémů. Poukazují na to, že **Lesy hl. m Prahy** zahájily již v roce 2011 projekt Návrat včel do

pražské přírody, v jehož rámci se snaží obnovit a zakládat nové včelnice v pražské přírodě.

5) V prostoru katastru Sobín je naprostá **absence vegetace** pro včely. Založením včelnic a odstraněním intenzivní formy zemědělského hospodaření na vlastním pozemku chci docílit zvýšení rekreačního potenciálu území a přispět k ekostabilizační funkci otevřené krajiny v zázemí Prahy.

6) V rámci provozního zázemí hodlám provozovat i edukativní činnost pro školy.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana

a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Námítka

**ID 3025408**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 712

Podatel | **KOUNOVSKÝ MILAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHPNM

Identifikátor podání Portálu Pražana | 473mx23k

Lokalita | 242

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka vůči návrhu začlenění parcely 78/1 v k.ú. Lysolaje

---

### Vyjádření

zásadně nesouhlasím s navrženým začleněním parcely 78/1 v k.ú. Lysolaje a souvisejících parcel (dle zápisu v listu vlastnictví č. 758) jako nestavební produkční plochu, jelikož od roku 2002 opakovaně žádám o změnu na pozemek, kde by bylo možno realizovat výstavbu rodinného (rodinných) domu pro potřeby mé rodiny. Mým podáním námitek k návrhům změn ÚP v roce 2002 a 2009 (pod č.j. MHMP051AWZS ze dne 8.12.20009) nebylo vyhověno a ani, v rozporu se spisovým řádem (a slušností) mi nebyl sdělen důvod pro zamítnutí námítky. V roce 1990 zažádala moje matka, paní Milada Kounovská, jako tehdejší vlastník předmětných parcel o vyjádření ÚHA k možnosti výstavby rodinného domu v konkrétní poloze na parcele 78/1, kdy odpovědí ÚHA bylo, že výstavba na této parcele (v celé výměře) je možná, jelikož se jedná o pozemek určený pro zástavbu rodinných domů. Při následné změně ÚP (někdy mezi lety 1995-2002 ) došlo ke změně této parcely na nestavební pozemek a to opět bez řádného zdůvodnění.

Výše uvedené skutečnosti způsobují, že jako vlastníků předmětných parcel, nemohu zahájit stavební řízení na výstavbu rodinného domu pro potřebu mojí a mé rodiny a neodůvodněným rozhodnutím tvůrců ÚP jsou tyto pozemky výrazně znehodnoceny, navíc v posledním návrhu metropolitního plánu je v popisu podmínečných možností zástavby tohoto nestavebního pozemku uvedené, že je zde přípustná pouze výstavba cyklostezek, informačních center apod. - vše pro soukromého vlastníka těchto pozemků zcela nereálná možnost.

Tuto svoji zásadní námítku jsem schopen doložit veškerými minulými oficiálními podáními předešlých námitek, včetně citovaného souhlasného stanoviska ÚHA č.j. 10 716/90-Z/Kn ze dne 31.7.1990. Očekávám, že moje argumenty uvedené v námítce budou zohledněny, případně mi bude poskytnuta relevantní informace

o konkrétních důvodech nevyhovění. V tomto případě jsem připraven své oprávněné zájmy hájit soudní cestou.

S pozdravem ing. Milan Kounovský (AI ČKAIT 0003503)

### **Odůvodnění**

Svoji námitku uvedenou v odstavci vyjádření odůvodňuji svým oprávněným zájmem soukromého vlastníka pozemků o umožnění výstavby rodinného domu a návratu ke stavu, který platil v ÚP v roce 1990. Dále nesouhlasím s navrženým začleněním mých parcel v rámci celého k.ú. Lysolaje, kdy převážná většina parcel je začleněna jako stavební, a parcely v mém vlastnictví (s několika málo sousedními, též soukromými pozemky) jsou jako jediné v celém k.ú. navrženy jako nestavební. Parcely v mém vlastnictví jsou svojí polohou a konfigurací vhodné pro výstavbu a jsou volně přístupné z veřejných komunikací a též v ekonomickém dosahu kapacitních inženýrských sítí.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních

hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

## ID 3025409

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 713

Podatel | **SKYBA JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZX6X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 47p35ukx

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy

---

### Vyjádření

Viz vyjádření v příloze

*Pozn. pořizovatele: Příloha je vložena v rámci ID 3035350 až 3035358.*

### Odůvodnění

Viz odůvodnění v příloze

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky podatele jsou uvedeny v rámci ID 3035350 až 3035358 včetně příslušného vypořádání.

Námítka

**ID 3035350**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 713

Podatel | **SKYBA JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZX6X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 47p35ukx

Lokalita | 768, 190, 877, 041

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

---

### Vyjádření

Požadujeme pro celé území původní i stávající rezervy navrhované veřejně prospěšné stavby 910/610/-/33 „Nuselský obchvat“ zpracování územní či jiné studie, která by navrhla řešení celého území, a to jak z dopravního, tak urbanistického hlediska.

### Odůvodnění

V roce 2022 byla našimi sousedy z Nuslí zaslána připomínka, aby byl přehodnocen sledovaný záměr 910/610/-/33 Komunikační propojení Otakarova – Nad Vinným potokem, tzv. „Nuselský obchvat“, který je v Metropolitním plánu vymezen územní rezervou jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury. A to na základě územní či dopravní studie, která by prověřila využití okolních ploch a napojení na stávající a navrhované koridory.

Podporujeme opakovanou připomínku s tím, že požadujeme pro celé území původní i stávající rezervy navrhované veřejně prospěšné stavby 910/610/-/33 zpracování územní či jiné studie, která by navrhla řešení celého území, a to jak z dopravního, tak urbanistického hlediska.

Tato připomínka se vztahuje k měněné části Metropolitního plánu, ve které v této lokalitě došlo k zásadním změnám od verze veřejně představené v roce 2022.

Tento postup částečného „umazání“ územní rezervy v grafické části Metropolitního plánu považujeme za zcela nevhodný, protože dochází ke znehodnocení celé územní rezervy veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury 910/610/-/33 „Komunikační propojení Otakarova – Nad Vinným potokem“, aniž by došlo ke komplexnímu vyhodnocení potřeby a využitelnosti tohoto dopravního spojení v rámci metropolitní dopravní infrastruktury.

Část územní rezervy veřejně prospěšné stavby 910/610/-/33 byla nahrazena rezervou pro veřejně prospěšnou stavbu železniční infrastruktury (v ulici Ctiradova) zřejmě s ohledem na možnost vybudování pěšího spojení – podchodu (viz. připomínka č. 5).

Je důležité si uvědomit širší souvislosti a priority budoucího dopravního uspořádání ve spádové oblasti. V současné době je Nuselská ulice jediná páteřní komunikace procházející historickou zástavbou Nuslí (na území MČ Praha 4). Vede po ní tramvajová trať i autobusové linky. Celá oblast je přetížena automobilovou dopravou, která omezuje MHD a limituje kultivaci veřejných prostranství ve prospěch pěších, jak již bylo započato před několika lety realizací projektu z dílny IPR. Pro tradiční obytnou čtvrť jsou zde důležitá místní veřejná prostranství s charakterem náměstí (křížení s Botičem u Michelské sokolovny, Kloboučnická, V Horkách) a především lokální centrum Nuslí – náměstí bratří Synků. Právě toto náměstí čeká díky stanici metra zásadní proměna. Aby byl potenciál pro vznik živého atraktivního pobytového prostranství využit, bude nutné zde co nejvíce zredukovat individuální automobilovou dopravu. Klíčem ke zklidnění je právě možnost lepšího dopravního řešení.

Je nutné co nejdříve zpracovat podrobnější urbanistické řešení území, které by mělo respektovat městský charakter okolí tak, aby nové dopravní stavby co nejméně negativně ovlivnily okolí. Pokud by mělo dojít k částečné realizaci stavby „Komunikační propojení Otakarova – Nad Vinným potokem“, mělo by mít charakter městské ulice, kde bude dostatek prostoru pro pěší, cyklisty, stromořadí i okrasnou a ochranou zeleň (odclonění železnice). Pozornost by se měla věnovat i úpravám před podchodem k nádraží Vršovice, navazující Čestmírově ulici, možnostem výstavby podél Bartoškovy ulice na drážních pozemcích, nových mostů přes Botič atd. Na základě studie je pak možné připravovat realizace dílčích etap, případně navrhovat podrobnější využití územních rezerv veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury.

(obrázek č. 1 – Komunikace "Nuselský obchvat" vymezená územní rezervou (červené šrafo) návrhem Metropolitního plánu v roce 2022 v plném rozsahu)

(obrázek č. 2 – Komunikace "Nuselský obchvat" vymezená územní rezervou (červené šrafo) návrhem Metropolitního plánu v roce 2025 ve zkráceném rozsahu)

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V rámci projednání MPP byl koridor zkrácen a vymezeno zůstává kompromisní kratší řešení. S ohledem na obtížné trasování v okolí Otakarovy ulice není územní ochrana dlouhého původního koridoru navazujícího na ÚP SÚ HMP účelná. Koridor nebude znovu vymezen v původní délce. Propojení ulice Nad Vinným potokem s přemostěním Botiče a krátkého úseku Bartoškovy ulice po křižovatku s ulicí V Horkách vytvoří významnou dopravní alternativu na okraji zástavby k zatíženým sběrným komunikacím, přispěje ke snížení automobilového zatížení v ulicích s tramvajovou dopravou a zajistí vhodnou obsluhu zástavby v transformačních plochách. V souvislosti s výstavbou metra D, stanice námí bratří Synků jsou plánovány významné úpravy veřejných prostranství v širší oblasti včetně ulice Bartoškovy zahrnující místní komunikace a parkovací plochy, plochy pro pěší a bezmotorovou dopravu, vegetační úpravy a pod. Záměry úprav veřejných prostranství nejsou s ohledem na podrobnost zahrnovány do systému staveb pozemních komunikací dopravní infrastruktury a v MPP pro ně nejsou plochy koridorů vymezovány. Všechny požadavky jsou ale v souladu se základní koncepcí MPP, pro kultivaci veřejného prostoru jsou vytvořeny dostatečné předpoklady. Podrobnější dokumentace může být zpracována a všechny úpravy budou pravděpodobně v rámci koncepčních studií nebo navazujících řízení řešeny. Konkrétní dopravní řešení a dopravní opatření nejsou předmětem územního plánu.

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu v ÚP SÚ, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplnění regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržných připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022,

z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch využití parametrické regulace, díky které je zajištěna garance komplexního řešení území a jeho podrobného prověření a zároveň je minimalizováno riziko tzv. "salámové metody".

Pořizovatel si je zároveň vědom nezbytnosti a nezastupitelné role podrobnějších územně plánovacích nástrojů, a z toho důvodu v rámci koordinace územně plánovací činnosti v rámci území hl. m. Prahy činí maximum pro to, aby právě územní studie vznikaly. Mnoho územních studií pro klíčové lokality již bylo pořizovatelem zdárně pořízeno, schváleno a úspěšně slouží jako podklad pro rozhodování v území. Zároveň pořizovatel mnoho dalších studií v současnosti pořizuje, vždy s přihlédnutím k aktuálním potřebám území a prioritám městských částí a samosprávy HMP. Samotné pořizování územních studií tudíž pořizovatel upřednostňuje před rigidním a neflexibilním požadavkem na závaznou podmíněnost územní studií v určitém území, tím spíše, pokud již územní studie vznikla, či pokud se našel jiný adekvátní nástroj pro nalezení dohody v území.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy dosavadního ÚP SÚ, neboť v mnoha případech podatelé požadují vymezování podmíněnosti územní studií de facto nad rámec dnešního právního stavu, tj. v územích, kde ÚP SÚ nevyžaduje ani podmíněnost územní studií ani zastavovací studií. To jsou de facto všechna území mimo plochy ve velkých rozvojových územích (tzv. VRÚ) a mimo plochy s plovoucími značkami. V takových případech proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízením územní studie by nebylo možné odůvodnit ani její nezbytností pro prověření složitých vztahů v území, neboť v daných případech byla urbanistická koncepce území dostatečně prověřena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný rámec pro rozhodování v navazujících řízeních. Požadavek na podmíněnost územní studií by v takových případech představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá míře složitosti řešeného území ani účelu tohoto nástroje, a nadto by byl v rozporu s právní kontinuitou. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3035351**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 713

Podatel | **SKYBA JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZX6X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 47p35ukx

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

---

### Vyjádření

Podporujeme opakovanou žádost z roku 2022 ke stanovení maximální výšky budov na 4 podlaží v severozápadní oblasti nádraží Vršovice (ulice Ukrajinská ke křižovatce s ulicí Vršovická).

### Odůvodnění

V severovýchodní oblasti nádraží Vršovice došlo k přeměně ploch „drážních“ nezastavitelných na plochy obytné zastavitelné. Jedná se o zásadní změnu, která v souvislosti s nevymezením vhodné výškové regulace nových staveb může významně narušit charakter lokality.

Zachování charakteru lokality, který vytváří Park Jiřiny Haukové a Jindřicha Chalupeckého, kterému dominuje budova nádraží Vršovice, na které navazují jednopatrové a dvoupatrové stavby zázemí železniční stanice, považujeme za zásadní. Nová vysoká zástavba (6 + 2 podlaží) by zcela změnila charakter této lokality.

Severní oblast nádraží Vršovice bude navíc důležitá s ohledem na napojení na metro D (mj. novým podchodem v západní části nádraží), rozvoj areálu nádraží pro potřeby vysokorychlostních tratí nebo tunelových železničních spojení tzv. „metropolitní expres spodem“, proto by mělo být k tomuto prostoru přistupováno uvážlivě a s důrazem na veřejné využití ploch.

Nádraží Vršovice bude hrát při budoucím rozvoji důležitou roli, ale zároveň je potřeba zachovat charakter lokality, který je v severní části určen budovou nádraží Vršovice.

Původní návrh Metropolitního plánu navrhoval zachovat výškovou úroveň dle historické nádražní budovy Vršovice a dalších správních budov v jejím sousedství o výšce 3 podlaží. Současný návrh navrhuje výškovou úroveň na 6 pater, což je dvojnásobek původního návrhu!

Vyšší zástavba by výrazně narušila pohledy z prostoru Vinohrad a parku Grébovka na historickou zástavbu Nuslí, což je jeden ze sledovaných cílů památkové ochrany.

Pro další rozvoj nádraží Vršovice a zachování Genius Loci této lokality je zásadní zajistit výškovou úroveň případných budoucích staveb v souladu s původními nádražními budovami a neumožnit zástavbu vyšší, která by narušila nejenom pohledové podmínky, ale také urbanistickou strukturu na pomezí Vršovic a Nuslí.

Výšková úroveň 4 pater v bezprostředním sousedství nádraží Vršovice je v tomto ohledu vhodným kompromisem umožňujícím vybudování veřejné infrastruktury při zachování urbanismu lokality Vršovice.

(obrázek č. 3 – Výšková regulace v oblasti nádraží Vršovice byla navýšena z 3 podlaží na 6, což je v rozporu s památkovou ochranou a urbanismem této lokality (návrh Metropolitního plánu 2025))

(obrázek č. 4 – Návrh úpravy a doplnění výškové úrovně (červená čísla) v severozápadní části nádraží Vršovice na odpovídající výšku 4 pater pro novou zástavbu (původní návrh zde hovořil o 3 podlažích) – výkres S03 návrhu Metropolitního plánu 2025)

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.



Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava hranice lokality a vymezení významné cyklotrasy (návrh), tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód

míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3035352**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 713

Podatel | **SKYBA JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZX6X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 47p35ukx

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

---

### Vyjádření

Podporujeme opakovanou žádost o zakreslení plochy zeleně ve vnitrobloku Fordových domů v ulicích Čestmírova a Mečislavova – tzv. „vnitroblok Mečislavka“ jako plochu kategorie „PARK“.

### Odůvodnění

Žádáme o zařazení plochy do kategorie „Park“. Konkrétní kategorii necháváme na zpracovateli, předpokládáme že by byla vhodná kategorie „Lokalitní park“, případně „Místní park“.

Jedná se o vyznačení reálného stavu využití městského pozemku – pozemek č. 338 v katastru Nusle je v majetku Hlavního města Prahy, ve správě Městské části Praha 4 a je využíván jako veřejně přístupná komunitní zahrada.

Připomínka se týká měněné plochy – dotčený pozemek byl v návrhu Metropolitního plánu v roce 2022 vymezen jako součást Veřejně prospěšné stavby pro komunikační síť. V současném návrhu byla plocha této veřejně prospěšné stavby změněna.

Jedná se o vyznačení reálného stavu využití městského pozemku. Areál vnitrobloku „Mečislavka“ je parkově upravený a slouží jako komunitní zahrada s veřejným přístupem. Komunitní zahrada Mečislavka slouží mj. ke vzdělávání a ekologické výchově a je veřejně přístupná v rámci stanoveného režimu. Jedná se o jediný takový prostor v rámci širšího okolí Nuslí. Vymezení veřejně přístupné zelené plochy jako „park“ je v zájmu o ochranu a zlepšení životního prostředí v intravilánu hlavního města Prahy.

(obrázek č. 5 – V Metropolitním plánu chybí vymezení veřejně přístupné zahrady ve vnitrobloku "Mečislavka" jako plocha zeleně kategorie „park“. Zeleně vyznačená plocha vnitrobloku na hranicích pozemku č. 338 v k. ú. Nusle)

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze redukce dopravní infrastruktury, tj. nikoliv úprava vymezení parku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje

i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Námítka

**ID 3035353**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 713

Podatel | **SKYBA JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZX6X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 47p35ukx

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

---

### Vyjádření

Podporujeme opakovanou žádost, aby Metropolitní plán převzal z platného územního plánu návrh kategorie „Park“ pro oblast „trojúhelníku“ ulic Mojžírova, Bartoškova, U Pernštejnských a U Křížku. Tato plocha (pozemek č. 386, katastr Nusle) by měla být vymezena jako „Park“ - a to nejlépe jako kategorie „Lokalitní park“ nebo „Místní park“.

### Odůvodnění

Platný územní plán Prahy 4 vymezuje v lokalitě park formou „ZMK – zeleň městská a krajinná“. Metropolitní plán toto vymezení nepřebírá a nijak nereflktuje. Je v zájmu životního prostředí i v rámci Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, aby tato lokalita, která je předurčená jako zelená plocha byla v Metropolitním plánu pevně stanovena jako nezastavitelná plocha kategorie Park.

(obrázek č. 6 – Platný územní plán stanovuje lokalitu jako "ZMK – zeleň městská a krajinná")

(obrázek č. 7 – Metropolitní plán nevymezuje nový park mezi ulicemi Mojžírova, Bartoškova, U Pernštejnských a U Křížku)

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Projednávanou úpravou v daném místě bylo vymezení plochy rezervované pro občanskou vybavenost v ploše stavebního bloku, který zde byl vymezen již ve veřejném projednání. Nejedná se tudíž o změnu zastavitelnosti pozemku. Na základě tohoto lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Deficit vybavenosti v území byl vyhodnocen jako významnější než případný deficit nestavebních ploch. Zároveň je plocha zastavěná i v souladu s dnešním stavem, kdy na pozemku stojí budovy. Navrženou vybaveností bude zajištěno uspokojení potřeb místních obyvatel.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3035354**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 713

Podatel | **SKYBA JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZX6X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 47p35ukx

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

---

### Vyjádření

Žádáme o vymezení zelené plochy mezi ulicí Vršovická a tokem Botiče jako „nezastavitelná rekreační lokalita“ v návaznosti na lokalitu 838 / Havlíčkovy sady.

### Odůvodnění

Tato připomínka je zásadní, protože návrh Metropolitního plánu je v této lokalitě v přímém rozporu s platným územním plánem, jehož cílem bylo zde chránit zeleň – a to především v návaznosti na Havlíčkovy sady. V současné době je lokalita vymezena jako "ZMK – zeleň městská a krajinná". Nezastavěná lokalita zároveň umožňuje pohledy z Havlíčkových sadů od Gröbeho vila nebo viničního altánu směrem na Nusle. Jmenovitě se jedná o pozemky: 1039, 1040/1, 1037/13, 1037/6, 2487/5 a 2502/12. V lokalitě byla také nově vymezena veřejně prospěšná stavba bezmotorové dopravy cyklotrasa 650/-/6, která ještě více posiluje rekreační funkci lokality.

V místě mezi ulicí Vršovická a tokem Botiče se nachází zelené plochy a sportoviště pod širým nebem, kterým vymezením celé lokality jako „zastavitelná obytná lokalita“ hrozí zánik. Zachování nezastavěné zelené plochy v této lokalitě má přímou návaznost na Havlíčkovy sady a tuto lokalitu rozšiřuje a do budoucna může rozšiřovat o sportovní účely. Cíle regulativů pro oblast 042 / Vršovice hovoří o „doplňování prostupnosti podél potoka Botič“ – proto je vhodné, aby tato lokalita zůstala vymezena jako nezastavěná a byla využita jako průchozí podél jižního břehu Botiče. Dále rekreační funkci této lokality posiluje veřejně prospěšná stavba bezmotorové dopravy cyklotrasa 650/-/6.

(obrázek č. 8 – Návrh Metropolitního plánu mění aktuální plochu zeleně "ZMK – zeleň městská a krajinná" na kategorii "zastavitelná obytná lokalita")

(obrázek č. 9 – Platný územní plán v této lokalitě vymezuje "ZMK – zeleň městská a krajinná")

(obrázek č. 10 – Přibližné vymezení zelených a sportovních ploch dle platného územního plánu (mapa katastru nemovitostí))

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava vymezení významné cyklotrasy (návrh), tj.

nikoliv úprava způsobu využití na nezastavitelnou rekreační lokalitu, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3035355**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 713

Podatel | **SKYBA JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZX6X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 47p35ukx

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

---

### Vyjádření

Žádáme o vymezení cyklotras „650/-/112 Cyklotrasa Otakarova – Čiklova“ a „650/-/153 Cyklotrasa Bartoškova“ v Metropolitním plánu výslovně jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury – konkrétně jako „Veřejně prospěšná stavbu pro bezmotorovou dopravu“. Tyto cyklotrasy byly nově do návrhu doplněny jako „Významná cyklotrasa (návrh)“.

### Odůvodnění

Předmětné cyklotrasy zajistí klíčové propojení celoměstského významu: propojí Vršovickou drážní promenádu a nadřazenou trasu A5 s významnými cyklotrasami A1 a A2 v oblasti Výtoně podél Vltavy. K záměru existuje vyhledávací studie z roku 2019 (autor T. Cach), která záměr v daném koridoru prověřila a prokázala jeho technickou realizovatelnost.

Stávající křižovatka Otakarova je dlouhodobě místem s vysokou intenzitou automobilové dopravy a složitou organizací provozu, což zásadně omezuje možnosti vytvořit zde bezpečné a komfortní cyklistické řešení. Navržený koridor cyklotrasy, vycházející z výsledků vyhledávací studie, naopak nabízí vedení trasy převážně mimo automobilový provoz, a tím výrazně bezpečnější a atraktivnější spojení pro cyklisty i pěší.

Vymezení cyklotrasy jako veřejně prospěšné stavby je nutné jako prevence zmaření záměru v budoucnu. V daném území již v minulosti došlo ke zhoršení prostupnosti pro pěší a cyklisty nevhodným prodejem pozemků, např. v ulici Na Ostrůvku, kde došlo ke zmaření záměru vést pěší spojení podél Botiče. Bez vymezení VPS hrozí, že další dílčí záměry povedou k obdobnému znehodnocení zbývajících možností pro vedení bezpečné cyklotrasy. Vymezení těchto tras jako veřejně prospěšná stavba je důležité také s ohledem na koordinaci s dalšími strategickými dopravními záměry v lokalitě.

(obrázek č. 11 – Do aktuálního návrhu MP bylo cyklistické propojení podél celého jižního okraje železniční cesty mezi nádražím Vršovice a Nuselským údolím vymezeno jako „Významná cyklotrasa (návrh)“)

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Propojení cyklotras je vedeno především po pozemcích města, Správy železnic a státu. Zároveň novou koncepcí železničního uzlu Praha došlo k novým nárokům železniční infrastruktury (rozšíření kolejiště), o které bude nutné lokálně trasu posunout, konkrétní trasu je nutné prověřit. To je jasným signálem, že ukotvení trasy jako VPS není odůvodnitelné. Metropolitní plán umožňuje vymezení vybraných cyklotras jako veřejně prospěšných staveb v případech, kdy mají charakter samostatné liniové dopravní stavby nezbytné pro funkčnost cyklistické sítě. Jelikož MPP vymezuje cyklotrasy jako spojení dvou bodů, závazná je existence a role tohoto propojení, nikoli jeho přesné trasování nebo technické řešení, které je předmětem navazujících stupňů dokumentace a dopravního řešení území. Vymezení cyklotrasy v Metropolitním plánu jako spojení dvou bodů představuje koncepční požadavek na zajištění funkční cyklistické vazby v rámci městské sítě. Závazná je existence a role tohoto propojení, nikoli jeho přesné trasování nebo technické řešení, které je předmětem navazujících stupňů dokumentace a dopravního řešení území. Vymezení koridoru VPS naopak trasu v území fixuje.

Požadavky na úpravu systému cyklistické dopravy a výtky z hlediska malé podrobnosti a neaktuálnosti vymezování prvků cyklistické dopravy byly komplexně prověřeny napříč celým územím HMP, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP.

Vrstva cyklistické dopravy byla upravena jako celek dle aktuálních podkladů. Byl přiměřeně zpracován Radou HMP schválený systém cyklotras (dříve tzv. Cyklogenerel), avšak byly zpracovány pouze hierarchicky nejvýznamnější trasy, z důvodu nezbytnosti neporušit podrobnost a měřítko územního plánu, které návrhu MPP dle stavebního zákona přísluší. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.110 a 113 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3035356**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 713

Podatel | **SKYBA JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZX6X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 47p35ukx

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

---

### Vyjádření

Žádáme o zanesení návrhu pěšího propojení podchodem pod západní částí kolejíště nádraží Vršovice jako „Významná stavba pro bezmotorovou dopravu (návrh)“.

### Odůvodnění

V západní části nádraží Vršovice je dle studie proveditelnosti Dopravního uzlu Praha (zpracovatel Správa železnic) navržen nový podchod z ulice Ctiradova, avšak tento prvek nebyl do návrhu Metropolitního plánu promítnut.

Zároveň je třeba konstatovat, že „Veřejně prospěšná stavba pro železniční dopravu“ nezahrnuje severní část možného pěšího propojení s návazností do ulice Ukrajinská navazující mj. na „Veřejně prospěšnou stavbu pro bezmotorovou dopravu“ (viz. připomínka 7a).

Návrh správy železnic navrhuje prodloužení nástupiště a vybudování nového nástupiště v jižní části kolejíště do ulic Mečislavova a Ctiradova. Zatímco ostatní prvky návrhu rozšíření železniční trati a doprovodných staveb byly v místě zaneseny do návrhu Metropolitního plánu, včetně rozšíření územní rezervy pro železniční stavbu, návrh podchodu zde zakreslen nebyl.

Tato připomínka je reakcí na změny návrhu Metropolitního plánu v oblasti nádraží Vršovice, které byly provedeny od návrhu z roku 2022.

V lokalitě nádraží Vršovice dochází ke změnám na základě studie proveditelnosti Železničního uzlu Praha, které mohou významně ovlivnit rozvoj lokality na pomezí Prahy 4 a Praha 10. Tato studie byla promítnuta do aktuálního návrhu Metropolitního plánu a došlo kde k zásadním změnám ve vymezen ploch železniční infrastruktury nebo územních rezerv.

Vzhledem k tomu, že se v tuto chvíli jedná o návrh vyplývající ze studie proveditelnosti a další řešení návrhu podchodu a jeho návaznosti budou předmětem dalších stupňů projektové dokumentace a přípravy projektu, žádáme o zakreslení návrhu podchodu v plné délce umožňující případné propojení Vršovic a Nuslí, což odpovídá cílům regulativů pro danou oblast:

#### 042 / Vršovice – Cílový charakter lokality

Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, v prolukách a transformačních plochách doplňování zástavby, rozvíjení a doplňování prostupnosti podél potoka Botič a rozvíjení propojení lokality s lokalitou Nusle.

#### 041 / Nusle – Cílový charakter lokality

Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, zlepšení prostupnosti podél obou stran potoka Botiče po celé jeho délce, rozvíjení propojení lokality s lokalitou Vršovice a dotvoření ulice Otakarova a náměstí Bratří Syнкů v návaznosti na navrženou stanici metra D, při respektování kulturních hodnot a památek s ohledem na městskou památkovou zónu.

(obrázek č. 12 – Přibližná lokalita návrhu nového pěšího propojení mezi Nuslemi a Vršovicemi)

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, bylo zejména úprava hranice lokality v severní části ve vyznačené trase, tj. nikoli odstranění či vymezení pěšího propojení, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.



Námítka

**ID 3035357**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 713

Podatel | **SKYBA JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZX6X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 47p35ukx

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

---

### Vyjádření

V souvislosti s předešlou připomínkou žádáme o vrácení změny využití lokalit v severní části nádraží Vršovice, které se dají předpokládat jako potřebné pro budoucí možnosti rozšíření zázemí nádraží Vršovice a vybudování západního podchodu. Jmenovitě se jedná o pozemek č. 2502/67 v katastru Vršovice, který byl původně celý vymezen jako nezastavitelné území a také jako „Plocha, koridor dopravní nebo technické infrastruktury (návrh)“ a především jako „Veřejně prospěšná stavba pro železniční dopravu“.

### Odůvodnění

Nevymezení této plochy jakožto rezervy pro budoucí plánování by mohlo mj. vést k zamezení možnosti realizace plnohodnotného západního podchodu nádraží Vršovice, a tedy nenaplnění cílů lokality 042 / Vršovice a 041 / Nusle „rozvíjení propojení lokality s lokalitou Nusle / Vršovice“.

Požadujeme, aby bylo upřednostněno využití drážních pozemků v prostoru nádraží Vršovice pro veřejné potřeby občanů Prahy, oproti záměrům soukromých developerů.

V rámci návrhu Metropolitního plánu v roce 2022 byl zmíněný pozemek veden jako součást nádraží Vršovice jako „Plocha, koridor dopravní nebo technické infrastruktury (návrh)“ a též jako „Veřejně prospěšná stavba pro železniční dopravu“. Toto vymezení vytvářelo rezervu pro další rozvoj nádraží Vršovice – a to především s ohledem na vybudování / rozšíření zázemí pro cestující například novým západním podchodem, čekárnou, případně cyklověží nebo parkovacím domem apod. Současný návrh severní část drážních pozemků vyčlenit z ploch pro železniční dopravu významným způsobem omezuje budoucí možnosti zázemí nádraží rozvíjet.

(obrázek č. 13 – Původní návrh Metropolitního plánu z roku 2022 vymezoval nezastavitelnou plochu s rezervou pro rozvoj v severní části nádraží Vršovice (jmenovitě pozemek č. 2502/67, katastr Vršovice))

(obrázek č. 14 – Pozemky v severní části nádraží Vršovice byly v aktuálním návrhu MP změněny na zastavitelné a vyčleněny z ploch „Plocha, koridor dopravní nebo technické infrastruktury (návrh)“ a především „Veřejně prospěšná stavba pro železniční dopravu“, čímž dochází k významnému riziku pro budoucí rozvoj zázemí nádraží Vršovice, které bude strategické pro propojení zejména s metrem D)

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Na základě podrobného řešení ve Studii proveditelnosti ŽUP - Železniční uzel Praha, byl upraven rozsah hranic lokalit 042 / Vršovice a 768 / Nádraží Vršovice a Strašnice. Dle této studie předmětný pozemek není zahrnut do obvodu dráhy a nevyplývá tak nutnost záboru zmíněného pozemku pro potřeby železnice. S ohledem na ÚP SÚ HMP je tento pozemek zařazen do plochy určené pro provoz železniční dopravy (DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály) s návazností na parkovou plochu a zastavitelné plochy s obytným či polyfunkčním využitím. Z tohoto důvodu byl, v návrhu MPP, v místě vymezen stabilizovaný stavební blok v zastavitelné obytné lokalitě s blokovou strukturou taktéž s návazností na parkovou plochu. Zahrnutí těchto pozemků do lokality 042 / Vršovice může podpořit lepší začlenění území do organismu města. Zároveň se jedná o stabilizované území dle čl. 70 odst. 1) textové části MPP; Zastavitelná stabilizovaná plocha je část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Stabilizované plochy zahrnují proluky. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území. Zároveň není znemožněno vybudování např. pěších prostupů či podchodu. V těsné blízkosti je již vymezeno několik městských parků. Případná zástavba, která bude dotvářet městskou strukturu, musí respektovat charakter lokality a při vhodném řešení umožní efektivní využití zbytkových ploch v sousedství železničního koridoru.

Námítka

**ID 3035358**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 713

Podatel | **SKYBA JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZX6X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 47p35ukx

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

---

### Vyjádření

V souvislosti s předešlou připomínkou žádáme, aby byl upraven návrh vymezení ploch v severní části nádraží Vršovice s ohledem na ochranou funkci zelených ploch.

Stejně jako u předešlé připomínky se jedná o pozemek č. 2502/67 v katastru Vršovice u kterého došlo poslední aktualizací návrhu Metropolitního plánu k podstatným změnám v neprospěch životního prostředí. Nově je celý pozemek určený k zástavbě jako „zastavitelná obytná lokalita“, což je v přímém rozporu se strategiemi hl. m. Prahy na adaptaci na změny klimatu a ochranu životního prostředí.

### Odůvodnění

Lokalita se nachází mezi nádražím Vršovice a ulicí Vršovická – jedná se o svah porostlý vzrostlou zelení, který vytváří významný zelený pás clonící negativní jevy dopravy na ulici Vršovická i z železniční dopravy. Celá lokalita je významně negativně postižena intenzivní dopravou, proto je potřebné chránit plochy zeleně jako je právě zelený pás podél severní části nádraží Vršovice.

(obrázek č. 15 – Přibližné vymezení ochranného pásu zeleně v severní části nádraží Vršovice (mapa katastru nemovitostí))

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Na základě podrobného řešení ve Studii proveditelnosti ŽUP - Železniční uzel Praha, byl upraven rozsah hranic lokalit 042 / Vršovice a 768 / Nádraží Vršovice a Strašnice. Dle této studie předmětný pozemek není zahrnut do obvodu dráhy a nevyplývá tak nutnost záboru zmíněného pozemku pro potřeby železnice.

S ohledem na ÚP SÚ HMP je tento pozemek zařazen do plochy určené pro provoz železniční dopravy (DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály) s návazností na parkovou plochu a zastavitelné plochy s obytným či polyfunkčním využitím. Z tohoto důvodu byl, v návrhu MPP, v místě vymezen stabilizovaný stavební blok v zastavitelné obytné lokalitě s blokovou strukturou taktéž s návazností na parkovou plochu. Zahrnutí těchto pozemků do lokality 042 / Vršovice může podpořit lepší začlenění území do organismu města. Zároveň se jedná o stabilizované území dle čl. 70 odst. 1) textové části MPP; Zastavitelná stabilizovaná plocha je část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Stabilizované plochy zahrnují proluky. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území. Zároveň není znemožněno vybudování např. pěších prostupů či podchodu. V těsné blízkosti je již vymezeno několik městských parků. Případná zástavba, která bude dotvářet městskou strukturu, musí respektovat charakter lokality a při vhodném řešení umožní efektivní využití zbytkových ploch v sousedství železničního koridoru.

Námítka

**ID 3025410**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 714

Podatel | **ŠULC PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00IIT

Identifikátor podání Portálu Pražana | 49ay6jdc

Lokalita | 115, 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | námitka . ke změně 411/115/2368 Snížení koeficientu základního zastavění budovami na 25%

---

### Vyjádření

snížit koeficient zastavitelnosti tak, aby případná nová výstavba objemem, funkcí a rozsahem ovlivnila jen minimálně stávající zástavbu a infrastrukturu

### Odůvodnění

1) **ztráta přírodní městské zeleně:** nesouhlasím s vykácením vzrostlých stromů, se zánikem zeleně pro hnízdění ptactva, se ztrátou pěších komunikací bez náhrady, což bude mít destruktivní dopad

na klimatické podmínky v lokalitě, povede k tvorbě tepelného ostrova a významného nárůstu hluku. Část půdy v šikmém stoupajícím terénu je písčité, včetně navážky, a proto se jeví nestabilní

pro výstavbu. Hrozí též narušení základů stávajících okolních staveb.

2) **přírůstek nových obyvatel v souvislosti s novou výstavbou:** vnímám další plánování výstavby v rozsahu dle MP jako hrozbu pro extrémní zahuštění lokality s jasným negativním vlivem

na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti. Pro přistěhované obyvatele bude taková lokalita pastí.

3) **násobný přírůstek počtu aut a ztráta současných 40 parkovacích míst:** již nyní je lokalita zcela vyčerpána z hlediska

silničního provozu, bezpečnosti a parkovací kapacity. S novou výstavbou dle nových regulativů pro stavitele, tj. několika stovkami nových bytů, lze předpokládat přibývání aut a dalších obslužných dopravních prostředků, které povede ke zintenzivnění dopravy a nemožnosti hladkého provozu stávajících ulic, nemožnosti adekvátního parkování a k celkovému zhoršení bezpečnosti pohybu chodců v lokalitě. Zjevně by tak zanikla současná parkovací místa

v ulici K Sadu bez náhrady a parkovaná auta by byla vytlačena do již přetížené ulice Písečná.

Pro místní současné obyvatele by tento stav byl neřešitelný. Pro tuto výstavbu **není vyhotovena žádná aktuální dopravní studie**. Současná podoba Metropolitního plánu **nestanoví přesné podmínky**

**pro dopravní obslužnost, kapacitu komunikací, vybudování parkovacích stání a pěších komunikací.** Vzhledem k místně příslušné základní škole se v ulicích **pohybují stovky dětí pěšky**. Nový návrh Metropolitního plánu v této lokalitě ohrožuje bezpečnost, plynulý provoz a životní standard obyvatel. **Žádám o zmenšení výstavby na minimum** tak, aby zasahovala jen do rekreačního sportovního areálu a nijak nezasahovala do ulic K Sadu a Písečná, včetně stávajících zelených ploch.

**4) nesouhlas se zahušťováním Sídliště Šutka:** vzhledem k pojetí a rozsahu další výstavby v Sídlišti Šutka (změny 411/115/2368 a 411/510/2460) **žádám o snížení koeficientu základního zastavění budovami na 25%. Dále žádám o snížení výškové regulace z č. 12 na č. 3. maximálně.** Výstavbou obytných domů a rekreačního sportovního areálu hrozí propojení dosud klidné slepé ulice K Sadu

s ulicí Pod Havránkou a případně novou výstavbou v sousedství aquacentra Šutka. Tím by se z ulice K Sadu stala tranzitní komunikace s napojením na ulici Čimická a Trojská a v budoucnu by se stala zatíženou zkracující cestou pro kohokoli z Bohnic a Čimic do tunelu Blanka. Nové regulativy Metropolitního plánu tak umožňují developerům, investorům a majitelům příslušných pozemků volné plány ve využití zástavby pro vlastní prospěch a úplné opomíjení současného stavu, bezpečnosti místních obyvatel a soužití obyvatel v těsném sousedství budoucí výstavby.

V důsledku výstavby se z přírodního území přinášející prospěch všem návštěvníkům lokality včetně místních obyvatel stane další horké neprůjezdné vybetonované území s falešným příslibem „bydlení v přírodě“.

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Transformační plocha 411/115/2368 je vymezena v kontinuitě ÚP SÚ, resp. jeho změn pořizovaných na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy, konkrétně v souladu se změnou Z 3521, která v těchto místech navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy G. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle dosavadního ÚP SÚ pro koeficient G, tj. G+.

Transformační plocha 411/510/2460 je vymezena v rámci zastavitelného, stabilizovaného území plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené dle ÚP SÚ. Koeficienty jsou odvozeny přiměřeně navrhovanému rozvoji při významné ul. Čimická (navrhovaná míra využití této plochy nepřevyšuje koeficient podlažních ploch dle ÚP SÚ G+). Současně se jedná o plochu situovanou na nároží bloku vymezeného ul. Čimická/Písečná. Nárožní parcely v rámci městského bloku tradičně vykazují vyšší míru zastavitelnosti a objemové kapacity. Především se jedná o jejich polohový význam v urbánní struktuře. Nároží představuje exponovaný bod v uliční síti, často fungující jako orientační prvek a vizuální akcent.

Transformační a rozvojové plochy se stanovenými regulativy (zejména ve smyslu míry využití území či prostorového uspořádání) představují z hlediska územního plánování transparentnější a předvídatelnější nástroj rozvoje než stabilizovaná území bez jednoznačně definovaných kvantitativních parametrů. Jednoznačně stanovené regulativy (koeficient maximálního zastavění budovami, koeficient základního zastavění budovami, koeficient základní podlažnosti, viz čl. 95 a 96 textové části Metropolitního plánu) minimalizují prostor pro rozdílné výklady při rozhodování stavebních úřadů. Oproti tomu stabilizovaná území, kde není uvedena míra využití ploch, jsou založena na pojmech jako je charakter území a urbanistická struktura (včetně hodnot výškových hladin) uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, což může vést k nejednotné rozhodovací praxi a právní nejistotě účastníků řízení.

Stanovení konkrétních regulativů v transformačních a rozvojových plochách umožňuje koncepční řešení změn v území, včetně

koordinace rozvoje s kapacitami veřejné infrastruktury. Konkrétní regulativy umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území (nebo např. nepřiměřenému zahušťování, zhoršení kvality prostředí nebo narušení urbanistické koncepce). Jednoznačná pravidla snižují prostor pro spory mezi investory, veřejností a správními orgány.

Výše uvedené transformační plochy nejsou vymezeny na úkor zelených (nezastavitelných) ploch, až na drobné korekce - koncepční neponechání - zbytkových ploch. Současně Metropolitní plán zavádí a stanovuje závazný regulativ parku ve volné zástavbě (výhradně v modernistické struktuře). Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v dosavadním ÚP SÚ ekvivalent. Součástí ÚP SÚ byl pouze informativní prvek pro vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně), který však neobsahoval regulaci pro omezení zastavitelnosti těchto ploch. V parku ve volné zástavbě (který je vymezen v rámci sídliště Šutka) stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami.

Doprava v klidu je řešena v navazujících řízeních příslušného záměru a vyplývá z Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 - Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), které musí konkrétní záměr respektovat.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů;



při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu míry využití území (kapacity) v dané ploše ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP, s přihlédnutím k lokalitě a poloze v rámci města. Zejména byl zohledněn charakter zástavby, její typologie, měřítko, objemy i kapacity staveb. Současně byl zohledněn i vztah k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. navržené kapacity dotvářejí předmětné území a plně reflektují stávající právní stav území v ÚP SÚ a zajišťují tak

nutnou právní kontinuitu. I přes to, že v dosavadním ÚP SÚ nejsou pro stabilizovaná území vyčísleny konkrétní kapacity (hrubé podlažní plochy), je zde dle regulativů ÚP SÚ možné dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci. Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o stavební záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by proto bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toto odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel nad to uvádí, že jedním z veřejných zájmů pro zachování řešení dle návrhu MPP je i jednoznačnost a předvídatelnost rozhodování v území. Proto je v návrhu MPP pro předmětné pozemky stanovena jednoznačná míra využití území prostřednictvím konkrétního výpočtu HPP (zejm. dle čl. 96 textové části návrhu MPP) na rozdíl od dnešního právního stavu, kdy ÚP SÚ pro dané pozemky de facto žádný limit míry využití území (maximální množství HPP) nestanovuje.

Návrh míry využití území k zastavění a koeficienty regulovaného množství hrubých podlažních ploch v návrhu MPP byly odvozeny od okolní zástavby na základě jejího důkladného prověření. Komplexní zdůvodnění je popsáno v kapitole 9 textové části odůvodnění návrhu MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 73 až 77, 95 a 96).

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ a s ohledem na skutečný stav v území, jakož i ÚAP HMP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst. 1 NSZ).

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, další klimatické závazky a evropská legislativa jsou v Metropolitním plánu zohledněny. Pořizovatel konstatuje, že k cílům vytyčeným v těchto strategiích v mnoha případech návrh Metropolitního plánu mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. Na druhou stranu však územní plán nemůže

nahrazovat sektorové nástroje jako monitoring, provozní opatření apod. Územní plán má zákonem konkrétně vymezené pole působnosti. Územní plánování vytváří podmínky v území, není tedy nástrojem exekutivním a není tedy s to zajistit nebo garantovat konkrétní změny v území. Může je nastavením podmínek pouze podporovat, umožňovat anebo jim naopak bránit. Územní plán nedokáže zajistit započetí přípravy, schválení nebo dokonce financování záměru a nedokáže tedy garantovat jeho realizaci. Slouží pouze pro stanovení koncepce území a vytvoření podmínek, se kterými musí být jednotlivé záměry v souladu. K realizaci změn v území tedy v souladu s českým právním řádem vede řada dalších návazných kroků. Implementace různých strategií tedy musí zpravidla využívat další nástroje, nejen územní plán.

Návrh MPP v mezích, které jsou územnímu plánu a jeho grafické části v měřítku 1:10 000 stanoveny, naplňuje požadované výstupy Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu vymezením nových ploch zeleně, transformačních a rozvojových ploch s přírodním využitím, případně s rekreačním využitím. Dále pak umožněním změn v otevřené krajině, které zvyšují stupeň její ekologické stability (SES), bez nutnosti pořízení změny územního plánu vytváří návrh MPP územní podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. Návrh MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021), tj. dle požadavku dotčených orgánů hájících dané veřejné zájmy. Podrobněji viz příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námitka

**ID 3025820**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 714

Podatel | **ŠULC PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00IKJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6bxuu3g5

Lokalita | 115, 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | námitka ke změně 411/115/2368 a 411/510/2460 Snížení výškové regulace

---

### Vyjádření

snížit výškovou regulaci ze současného č. 6 na č. 3

### Odůvodnění

Důvody pro podání námitky:

1) **ztráta přírodní městské zeleně:** nesouhlasím s vykácením vzrostlých stromů, se zánikem zeleně pro hnízdění ptactva, se ztrátou pěších komunikací bez náhrady, což bude mít destruktivní dopad

na klimatické podmínky v lokalitě, povede k tvorbě tepelného ostrova a významného nárůstu hluku. Část půdy v šikmém stoupajícím terénu je písčité, včetně navážky, a proto se jeví nestabilní

pro výstavbu. Hrozí též narušení základů stávajících okolních staveb.

2) **přírůstek nových obyvatel v souvislosti s novou výstavbou:** vnímám další plánování výstavby v rozsahu dle MP jako hrozbu pro extrémní zahuštění lokality s jasným negativním vlivem

na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti. Pro přistěhované obyvatele bude taková lokalita pastí.

3) **násobný přírůstek počtu aut a ztráta současných 40 parkovacích míst:** již nyní je lokalita zcela vyčerpána z hlediska

silničního provozu, bezpečnosti a parkovací kapacity. S novou výstavbou dle nových regulativů pro stavitele, tj. několika stovkami nových bytů, lze předpokládat přibývání aut a dalších obslužných dopravních prostředků, které povede ke zintenzivnění dopravy a nemožnosti hladkého provozu stávajících ulic, nemožnosti adekvátního parkování a k celkovému zhoršení bezpečnosti pohybu chodců v lokalitě. Zjevně by tak zanikla současná parkovací místa

v ulici K Sadu bez náhrady a parkovaná auta by byla vytlačena do již přetížené ulice Písečná.

Pro místní současné obyvatele by tento stav byl neřešitelný. Pro tuto výstavbu **není vyhotovena žádná aktuální dopravní studie**. Současná podoba Metropolitního plánu **nestanoví přesné podmínky**

**pro dopravní obslužnost, kapacitu komunikací, vybudování parkovacích stání a pěších komunikací.** Vzhledem k místně příslušné základní škole se v ulicích **pohybují stovky dětí pěšky**. Nový návrh Metropolitního plánu v této lokalitě ohrožuje bezpečnost, plynulý provoz a životní standard obyvatel. **Žádám o zmenšení výstavby na minimum** tak, aby zasahovala jen do rekreačního sportovního areálu a nijak nezasahovala do ulic K Sadu a Písečná, včetně stávajících zelených ploch.

**4) nesouhlas se zahušťováním Sídliště Šutka:** vzhledem k pojetí a rozsahu další výstavby v Sídlišti Šutka (změny 411/115/2368 a 411/510/2460) **žádám o snížení koeficientu základního zastavění budovami na 25%. Dále žádám o snížení výškové regulace z č. 12 na č. 3. maximálně.** Výstavbou obytných domů a rekreačního sportovního areálu hrozí propojení dosud klidné slepé ulice K Sadu

s ulicí Pod Havránkou a případně novou výstavbou v sousedství aquacentra Šutka. Tím by se z ulice K Sadu stala tranzitní komunikace s napojením na ulici Čimická a Trojská a v budoucnu by se stala zatíženou zkracující cestou pro kohokoli z Bohnic a Čimic do tunelu Blanka. Nové regulativy Metropolitního plánu tak umožňují developerům, investorům a majitelům příslušných pozemků volné plány ve využití zástavby pro vlastní prospěch a úplné opomíjení současného stavu, bezpečnosti místních obyvatel a soužití obyvatel v těsném sousedství budoucí výstavby.

V důsledku výstavby se z přírodního území přinášející prospěch všem návštěvníkům lokality včetně místních obyvatel stane další horké neprůjezdné vybetonované území s falešným příslibem „bydlení v přírodě“.

Předem děkuji za vyhovění mé námitce.

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace v rámci transformačních ploch 411/510/2460 a 411/115/2368 je v Metropolitním plánu nastavena adekvátně s přihlédnutím k podrobnějšímu prověření území a existujícím, zpracovaným podkladům, např. k Podkladové studii Šutka (2020), objemové studii lokality Šutka (2022) a pořizované změně ÚP SÚ HMP Z 3521. Současně bylo přihlédnuto ke stávajícímu charakteru území a urbanistické struktuře zástavby (dle Územně analytických podkladů HMP). V dotčeném území (při ul. Čimická a Písečná) se nachází stávající zástavba střední výškové úrovně. Stanovená výšková regulace (6RNP) Metropolitním plánem tak odpovídá převažujícímu měřítku a zajišťuje návaznost nové zástavby na existující urbanistickou strukturu.

Transformační plocha 411/115/2368 je vymezena v kontinuitě ÚP SÚ HMP, resp. jeho změn pořizovaných na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy, konkrétně v souladu se změnou Z 3521, která v těchto místech navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy G. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient G, tj. G+.

Transformační plocha 411/510/2460 je vymezena v rámci zastavitelného, stabilizovaného území plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené dle ÚP SÚ. Koeficienty jsou odvozeny přiměřeně navrhovanému rozvoji při významné ul. Čimická (navrhovaná míra využití této plochy nepřevyšuje koeficient podlažních ploch dle ÚP SÚ HMP G+). Současně se jedná o plochu situovanou na nároží bloku vymezeného ul. Čimická/Písečná. Nárožní parcely v rámci městského bloku tradičně vykazují vyšší míru zastavitelnosti a objemové kapacity. Především se jedná o jejich polohový význam v urbánní struktuře. Nároží představuje exponovaný bod v uliční síti, často fungující jako orientační prvek a vizuální akcent.

Transformační a rozvojové plochy se stanovenými regulativy (zejména ve smyslu míry využití území či prostorového uspořádání) představují z hlediska územního plánování transparentnější

a předvídatelnější nástroj rozvoje než stabilizovaná území bez jednoznačně definovaných kvantitativních parametrů.

Jednoznačně stanovené regulativy (koeficient maximálního zastavění budovami, koeficient základního zastavění budovami, koeficient základní podlažnosti, viz čl. 95 a 96 textové části Metropolitního plánu) minimalizují prostor pro rozdílné výklady při rozhodování stavebních úřadů. Oproti tomu stabilizovaná území, kde není uvedena míra využití ploch, jsou založena na pojmech jako je charakter území a urbanistická struktura (včetně hodnot výškových hladin) uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, což může vést k nejednotné rozhodovací praxi a právní nejistotě účastníků řízení.

Stanovení konkrétních regulativů v transformačních a rozvojových plochách umožňuje koncepční řešení změn v území, včetně koordinace rozvoje s kapacitami veřejné infrastruktury. Konkrétní regulativy umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území (nebo např. nepřiměřenému zahušťování, zhoršení kvality prostředí nebo narušení urbanistické koncepce). Jednoznačná pravidla snižují prostor pro spory mezi investory, veřejností a správními orgány.

Podkladové studie neobsahují podrobné dopravní posouzení (dopravní model). Jedná se o studie vztahující se na konkrétní záměr, nikoli na širší území. Dopravně-inženýrské posouzení by s ohledem na daný záměr zaujímající malou rozlohu lokality bylo bezpředmětné. Metropolitní plán však dopravně-inženýrské posouzení obsahuje a na základě jeho vyhodnocení navrhuje míru využití jednotlivých ploch.

Doprava v klidu, ochranná pásma technické infrastruktury či koridory zelené infrastruktury v souvislosti s jejich požadavky a další limity v území jsou předmětem souvisejících právních předpisů a nařízení, které jsou posuzovány v rámci následných řízení při povolení konkrétního záměru. Např. ochranná pásma technické infrastruktury či koridory ÚSES jsou součástí vymezení v územně plánovací dokumentaci (Metropolitním plánu).

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace je nutno uvést, že dle ÚP SÚ se v rámci stabilizovaného území (tj. území bez stanovené míry využití) výšková regulace odvozovala primárně od charakteru území, tj. okolní stávající zástavby, s přihlédnutím k výškovým hladinám uvedených v PSP a s přihlédnutím k podrobnějším územně plánovacím podkladům – územně analytickým podkladům a např. k územní studii, pokud je v daném místě pořízena a schválena dle platné legislativy). Výšková regulace v Metropolitním plánu stanovuje konkrétní rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje (viz čl. 98 textové části Metropolitního plánu). Konkrétní parametry výškové regulace umožňují nastavit limity budoucí

výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území ve smyslu umisťování vyšší zástavby z důvodu nejednotné rozhodovací praxi ve věci výkladů charakteru území.

Návrh ploch byl posouzen v rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), kde je obsaženo i posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný



(aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný

možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejich limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ochrana krajiny a přírodního prostředí, kompozice města v krajině a krajiny ve městě je základním předpokladem pro trvale udržitelný rozvoj města. Návrh MPP dostatečným způsobem definuje základní teze pro ochranu a rozvoj krajiny jako celku, tedy krajinu ve městě i otevřenou krajinu, s důrazem na parkové plochy jako základ rekreačního potenciálu. Koncepce otevřené krajiny je definována zněním čl. 21 až 27 textové části, vyjadřuje souhrnné podmínky pro ochranu a rozvoj nezastavitelných lokalit. Metropolitní plán zdůrazňuje celkovou krajinnou kompozici a rekreačně-sportovní význam otevřené krajiny jako krajinného zázemí města. Podrobněji viz příloha P.160 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

**ID 3026177**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 714

Podatel | **ŠULC PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00IED

Identifikátor podání Portálu Pražana | 88w2av37

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | námítka ke změně 411/115/2367 Zmenšení transformační plochy na minimum

---

### Vyjádření

zmenšit tak, aby transformační plocha zasahovala jen do sportovního areálu a nezasahovala do ulic K Sadu a Písečná, aby byl zachován současný poměr zelených ploch, zastavitelných rekreačních ploch a současných ulic

### Odůvodnění

1) **ztráta přírodní městské zeleně:** nesouhlasím s vykácením vzrostlých stromů, se zánikem zeleně pro hnízdění ptactva, se ztrátou pěších komunikací bez náhrady, což bude mít destruktivní dopad

na klimatické podmínky v lokalitě, povede k tvorbě tepelného ostrova a významného nárůstu hluku. Část půdy v šikmém stoupajícím terénu je písčítá, včetně navážky, a proto se jeví nestabilní

pro výstavbu. Hrozí též narušení základů stávajících okolních staveb.

2) **přirůstek nových obyvatel v souvislosti s novou výstavbou:** vnímám další plánování výstavby v rozsahu dle MP jako hrozbu pro extrémní zahuštění lokality s jasným negativním vlivem

na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti. Pro přistěhované obyvatele bude taková lokalita pastí.

**3) násobný přírůstek počtu aut a ztráta současných 40**

**parkovacích míst:** již nyní je lokalita zcela vyčerpána z hlediska silničního provozu, bezpečnosti a parkovací kapacity. S novou výstavbou dle nových regulativů pro stavitele, tj. několika stovkami nových bytů, lze předpokládat přibývání aut a dalších obslužných dopravních prostředků, které povede ke zintenzivnění dopravy a nemožnosti hladkého provozu stávajících ulic, nemožnosti adekvátního parkování a k celkovému zhoršení bezpečnosti pohybu chodců v lokalitě. Zjevně by tak zanikla současná parkovací místa

v ulici K Sadu bez náhrady a parkovaná auta by byla vytlačena do již přetížené ulice Písečná.

Pro místní současné obyvatele by tento stav byl neřešitelný. Pro tuto výstavbu **není vyhotovena žádná aktuální dopravní studie**. Současná podoba Metropolitního plánu **nestanoví přesné podmínky**

**pro dopravní obslužnost, kapacitu komunikací, vybudování parkovacích stání a pěších komunikací.** Vzhledem k místně příslušné základní škole se v ulicích **pohybují stovky dětí pěšky**. Nový návrh Metropolitního plánu v této lokalitě ohrožuje bezpečnost, plynulý provoz a životní standard obyvatel. **Žádám o zmenšení výstavby na minimum** tak, aby zasahovala jen do rekreačního sportovního areálu a nijak nezasahovala do ulic K Sadu a Písečná, včetně stávajících zelených ploch.

**4) nesouhlas se zahušťováním Sídliště Šutka:** vzhledem k pojetí a rozsahu další výstavby v Sídlišti Šutka (změny 411/115/2368 a 411/510/2460) **žádám o snížení koeficientu základního zastavění budovami na 25%. Dále žádám o snížení výškové regulace z č. 12 na č. 3. maximálně.** Výstavbou obytných domů a rekreačního sportovního areálu hrozí propojení dosud klidné slepé ulice K Sadu

s ulicí Pod Havránkou a případně novou výstavbou v sousedství aquacentra Šutka. Tím by se z ulice K Sadu stala tranzitní komunikace s napojením na ulici Čimická a Trojská a v budoucnu by se stala zatíženou zkracující cestou pro kohokoli z Bohnic a Čimic do tunelu Blanka. Nové regulativy Metropolitního plánu tak umožňují developerům, investorům a majitelům příslušných pozemků volné plány ve využití zástavby pro vlastní prospěch a úplné opomíjení současného stavu, bezpečnosti místních obyvatel a soužití obyvatel v těsném sousedství budoucí výstavby.

V důsledku výstavby se z přírodního území přinášející prospěch všem návštěvníkům lokality včetně místních obyvatel stane další horké neprůjezdné vybetonované území s falešným příslibem „bydlení v přírodě“.

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu (MPP), konkrétně transformační plocha 411/115/2367 částečně zasahuje do plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle dosavadního ÚP SÚ), v omezeném rozsahu a v kontinuitě změny Z 3521. Z větší části je však tato plocha vymezena, dle ÚP SÚ, v zastavitelném území. Z hlediska NDOP (nálezová databáze ochrany přírody) není v této ploše identifikován výskyt ohrožených druhů.

Transformační plocha 411/115/2367 má v Metropolitním plánu, oproti výše uvedené změně ÚP SÚ Z 3521, nižší kapacity, včetně zastropování výšky (ÚP SÚ výškovou regulaci neobsahoval). Plocha je vymezena s ohledem na návaznost zastavitelného území a plochy s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné (dle ÚP SÚ), s přihlédnutím k prostorovému uspořádání zástavby (a doplnění stávající struktury zástavby vymezené např. stavební čarou). Zároveň je tato plocha podmíněna plánovací smlouvou. Plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase. Pomocí tohoto nástroje může být, v rámci dohody příslušných aktérů, kompenzován deficit veřejné (rekreační) vybavenosti.

Současně Metropolitní plán zavádí a stanovuje závazný regulativ parku ve volné zástavbě (výhradně v modernistické struktuře, a konkrétně v lokalitě 510/Sídlíště Šutka). Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v dosud platném ÚP SÚ ekvivalent. Součástí ÚP SÚ byl pouze informativní prvek pro vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně), který však neobsahoval regulaci pro omezení zastavitelnosti těchto ploch. V parku ve volné zástavbě (který je vymezen v rámci sídlíště Šutka) stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami.

Návrh MPP, i s ustanovením v čl. 94 odst. 3, 4 a 5 textové části, výrazně zpříšňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlíštích. Díky tomu přímo zabráňuje nežádoucímu zahušťování sídlíšť, kterému stávající právní stav dle dosavadního ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě v návrhu MPP je v dosavadním ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov.

Doprava v klidu je řešena v navazujících řízeních příslušného záměru a vyplývá z Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 - Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), které musí konkrétní záměr respektovat.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, další klimatické závazky a evropská legislativa jsou v Metropolitním plánu zohledněny. Pořizovatel konstatuje, že k cílům vytyčeným v těchto strategiích v mnoha případech návrh Metropolitního plánu mířil již ve

své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. Na druhou stranu však územní plán nemůže nahrazovat sektorové nástroje jako monitoring, provozní opatření apod. Územní plán má zákonem konkrétně vymezené pole působnosti. Územní plánování vytváří podmínky v území, není tedy nástrojem exekutivním a není tedy s to zajistit nebo garantovat konkrétní změny v území. Může je nastavením podmínek pouze podporovat, umožňovat anebo jim naopak bránit. Územní plán nedokáže zajistit započetí přípravy, schválení nebo dokonce financování záměru a nedokáže tedy garantovat jeho realizaci. Slouží pouze pro stanovení koncepce území a vytvoření podmínek, se kterými musí být jednotlivé záměry v souladu. K realizaci změn v území tedy v souladu s českým právním řádem vede řada dalších návazných kroků. Implementace různých strategií tedy musí zpravidla využívat další nástroje, nejen územní plán.

Návrh MPP v mezích, které jsou územnímu plánu a jeho grafické části v měřítku 1:10 000 stanoveny, naplňuje požadované výstupy Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu vymezením nových ploch zeleně, transformačních a rozvojových ploch s přírodním využitím, případně s rekreačním využitím. Dále pak umožněním změn v otevřené krajině, které zvyšují stupeň její ekologické stability (SES), bez nutnosti pořízení změny územního plánu vytváří návrh MPP územní podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. Návrh MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021), tj. dle požadavku dotčených orgánů hájících dané veřejné zájmy. Podrobněji viz příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.



Námítka

**ID 3028605**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 714

Podatel | **ŠULC PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00I6H

Identifikátor podání Portálu Pražana | ihrmpsqr

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | námitka ke změně v lokalitě U Čimického háje 115, Praha 8

---

### Vyjádření

Změnit ze zastavitelné transformační plochy s obytným využitím na Zastavitelnou transformační plochu s rekreačním využitím ve změnách 411/115/2367 a 411/115/2368

### Odůvodnění

1) **ztráta přírodní městské zeleně:** nesouhlasím s vykácením vzrostlých stromů, se zánikem zeleně pro hnízdění ptactva, se ztrátou pěších komunikací bez náhrady, což bude mít destruktivní dopad

na klimatické podmínky v lokalitě, povede k tvorbě tepelného ostrova a významného nárůstu hluku. Část půdy v šikmém stoupajícím terénu je písčité, včetně navážky, a proto se jeví nestabilní

pro výstavbu. Hrozí též narušení základů stávajících okolních staveb.

2) **přírůstek nových obyvatel v souvislosti s novou výstavbou:** vnímám další plánování výstavby v rozsahu dle MP jako hrozbu pro extrémní zahuštění lokality s jasným negativním vlivem

na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti. Pro přistěhované obyvatele bude taková lokalita pastí.

3) **násobný přírůstek počtu aut a ztráta současných 40 parkovacích míst:** již nyní je lokalita zcela vyčerpána z hlediska silničního provozu, bezpečnosti a parkovací kapacity. S novou výstavbou dle nových regulativů pro stavitele, tj. několika stovkami

nových bytů, lze předpokládat přibývání aut a dalších obslužných dopravních prostředků, které povede ke zintenzivnění dopravy a nemožnosti hladkého provozu stávajících ulic, nemožnosti adekvátního parkování a k celkovému zhoršení bezpečnosti pohybu chodců v lokalitě. Zjevně by tak zanikla současná parkovací místa

v ulici K Sadu bez náhrady a parkovaná auta by byla vytlačena do již přetížené ulice Písečná.

Pro místní současné obyvatele by tento stav byl neřešitelný. Pro tuto výstavbu **není vyhotovena žádná aktuální dopravní studie**. Současná podoba Metropolitního plánu **nestanoví přesné podmínky**

**pro dopravní obslužnost, kapacitu komunikací, vybudování parkovacích stání a pěších komunikací.** Vzhledem k místně příslušné základní škole se v ulicích **pohybují stovky dětí pěšky**. Nový návrh Metropolitního plánu v této lokalitě ohrožuje bezpečnost, plynulý provoz a životní standard obyvatel. **Žádám o zmenšení výstavby na minimum** tak, aby zasahovala jen do rekreačního sportovního areálu a nijak nezasahovala do ulic K Sadu a Písečná, včetně stávajících zelených ploch.

**4) nesouhlas se zahušťováním Sídliště Šutka:** vzhledem k pojetí a rozsahu další výstavby v Sídlišti Šutka (změny 411/115/2368 a 411/510/2460) **žádám o snížení koeficientu základního zastavění budovami na 25%. Dále žádám o snížení výškové regulace z č. 12 na č. 3. maximálně.** Výstavbou obytných domů a rekreačního sportovního areálu hrozí propojení dosud klidné slepé ulice K Sadu

s ulicí Pod Havránkou a případně novou výstavbou v sousedství aquacentra Šutka. Tím by se z ulice K Sadu stala tranzitní komunikace s napojením na ulici Čimická a Trojská a v budoucnu by se stala zatíženou zkracující cestou pro kohokoli z Bohnic a Čimic do tunelu Blanka. Nové regulativy Metropolitního plánu tak umožňují developerům, investorům a majitelům příslušných pozemků volné plány ve využití zástavby pro vlastní prospěch a úplné opomíjení současného stavu, bezpečnosti místních obyvatel a soužití obyvatel v těsném sousedství budoucí výstavby.

V důsledku výstavby se z přírodního území přinášející prospěch všem návštěvníkům lokality včetně místních obyvatel stane další horké neprůjezdné vybetonované území s falešným příslibem „bydlení v přírodě“.

---

#### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Z hlediska požadavku na navrácení ploch s rekreačním využitím se jedná o transformační plochy (411/115/2368 a 411/115/2367) vymezené v Metropolitním plánu v lokalitě 115/U Čimického háje, které byly dle ÚP SÚ vymezeny jako plocha s rozdílným způsobem využití SP - sportu. Tato plocha s rozdílným způsobem využití byla dle ÚP SÚ zařazena do kategorie sportu a rekreace, tj. nejednalo se o přímo určující plochu s rekreačním využitím, jako např. plochy s rozdílným způsobem využití SO - oddechu, které svým hlavním využitím slouží rekreaci. Plochy SP dle ÚP SÚ jsou zastavitelné. Transformační plocha 411/510/2460 je Metropolitním plánem navržena dle ÚP SÚ v zastavitelném území, v menším rozsahu plochy s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené. Transformační plocha 411/115/2367 částečně zasahuje do plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle ÚP SÚ), v omezeném rozsahu a v kontinuitě změny Z3521.

Transformační plocha 411/115/2367 má v Metropolitním plánu, oproti výše uvedené změně ÚP SÚ Z 3521, nižší kapacity, včetně zastropování výšky (ÚP SÚ výškovou regulaci neobsahoval). Zároveň je tato plocha podmíněna plánovací smlouvou. Plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase. Pomocí tohoto nástroje může být, v rámci dohody příslušných aktérů, kompenzován deficit veřejné (rekreační) vybavenosti.

Transformační plocha 411/115/2368 je vymezena v kontinuitě ÚP SÚ, resp. jeho změn pořizovaných na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy, konkrétně v souladu se změnou Z 3521, která v těchto místech navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy G. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ pro koeficient G, tj. G+.

Transformační plocha 411/510/2460 je vymezena v rámci zastavitelného, stabilizovaného území plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené dle ÚP SÚ. Koeficienty jsou odvozeny přiměřeně navrhovanému rozvoji při významné ul. Čimická (navrhovaná míra využití této plochy nepřevyšuje koeficient podlažních ploch dle ÚP SÚ G+). Současně se jedná o plochu situovanou na nároží bloku vymezeného ul. Čimická/Písečná. Nárožní parcely v rámci městského bloku tradičně vykazují vyšší míru

zastavitelnosti a objemové kapacity. Především se jedná o jejich polohový význam v urbánní struktuře. Nároží představuje exponovaný bod v uliční síti, často fungující jako orientační prvek a vizuální akcent.

Transformační a rozvojové plochy se stanovenými regulativy (zejména ve smyslu míry využití území či prostorového uspořádání) představují z hlediska územního plánování transparentnější a předvídatelnější nástroj rozvoje než stabilizovaná území bez jednoznačně definovaných kvantitativních parametrů. Jednoznačně stanovené regulativy (koeficient maximálního zastavění budovami, koeficient základního zastavění budovami, koeficient základní podlažnosti, viz čl. 95 a 96 textové části Metropolitního plánu) minimalizují prostor pro rozdílné výklady při rozhodování stavebních úřadů. Oproti tomu stabilizovaná území, kde není uvedena míra využití ploch, jsou založena na pojmech jako je charakter území a urbanistická struktura (včetně hodnot výškových hladin) uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, což může vést k nejednotné rozhodovací praxi a právní nejistotě účastníků řízení.

Stanovení konkrétních regulativů v transformačních a rozvojových plochách umožňuje koncepční řešení změn v území, včetně koordinace rozvoje s kapacitami veřejné infrastruktury. Konkrétní regulativy umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území (nebo např. nepřiměřenému zahušťování, zhoršení kvality prostředí nebo narušení urbanistické koncepce). Jednoznačná pravidla snižují prostor pro spory mezi investory, veřejností a správními orgány.

Výše uvedené transformační plochy nejsou vymezeny na úkor zelených (nezastavitelných) ploch, až na drobné korekce - koncepční neponechání - zbytkových ploch. Současně Metropolitní plán zavádí a stanovuje závazný regulativ parku ve volné zástavbě (výhradně v modernistické struktuře). Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v dosud platném ÚP SÚ ekvivalent. Součástí ÚP byl pouze informativní prvek pro vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně), který však neobsahoval regulaci pro omezení zastavitelnosti těchto ploch. V parku ve volné zástavbě (který je vymezen v rámci sídliště Šutka) stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami.

Metropolitní plán v rámci zastavitelné obytné lokality a plochy využití pro sport neznemožňuje. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umístování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci.

Dle Územně analytických podkladů HMP (ÚAP) jsou podle §62 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) nástrojem územního plánování, jehož cílem je zejména průběžně zjišťovat a vyhodnocovat stav a vývoj území. ÚAP slouží jako odborný podklad při plánování rozvoje území včetně přípravy územního plánu města a dalších dokumentací) nejsou v dotčené lokalitě (lokality 510/Sídlíště Šutka a 115/U Čimického háje) vymezeny přírodní limity. V lokalitě 115/U Čimického háje je vymezen koridor územního systému ekologické stability (obdobně jako v ÚP SÚ), který není navrhovaným řešením Metropolitního plánu dotčen.

V rámci plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle ÚP SÚ) došlo v Metropolitním plánu většinou k vymezení plochy rezervované pro doplnění veřejné vybavenosti - rekreační vybavenost. Funkční využití této plochy se oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání nezměnilo, ve smyslu tohoto určení se nejedná o měněnou část.

Doprava v klidu je řešena v navazujících řízeních příslušného záměru a vyplývá z Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 - Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), které musí konkrétní záměr respektovat.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, další klimatické závazky a evropská legislativa jsou v Metropolitním plánu zohledněny. Pořizovatel konstatuje, že k cílům vytyčeným v těchto strategiích v mnoha případech návrh Metropolitního plánu mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházел. Na druhou stranu však územní plán nemůže nahrazovat sektorové nástroje jako monitoring, provozní opatření apod. Územní plán má zákonem konkrétně vymezené pole působnosti. Územní plánování vytváří podmínky v území, není tedy nástrojem exekutivním a není tedy s to zajistit nebo garantovat konkrétní změny v území. Může je nastavením podmínek pouze podporovat, umožňovat anebo jim naopak bránit. Územní plán nedokáže zajistit započetí přípravy, schválení nebo dokonce financování záměru a nedokáže tedy garantovat jeho realizaci. Slouží pouze pro stanovení koncepce území a vytvoření podmínek, se kterými musí být jednotlivé záměry v souladu. K realizaci změn v území tedy v souladu s českým právním řádem vede řada dalších návazných kroků. Implementace různých strategií tedy musí zpravidla využívat další nástroje, nejen územní plán.

Návrh MPP v mezích, které jsou územnímu plánu a jeho grafické části v měřítku 1:10 000 stanoveny, naplňuje požadované výstupy Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu vymezením nových ploch zeleně, transformačních a rozvojových ploch s přírodním využitím, případně s rekreačním využitím. Dále pak umožněním změn v otevřené krajině, které zvyšují stupeň její ekologické stability (SES), bez nutnosti pořízení změny územního plánu vytváří návrh MPP územní podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městske přírody)

a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. Návrh MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021), tj. dle požadavku dotčených orgánů hájících dané veřejné zájmy. Podrobněji viz příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025412**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 716

Podatel | **VANÍČKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZBFY7

Identifikátor podání Portálu Pražana | 49j69wmv

Lokalita | 377, 902

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | rozšíření zastavitelného území

---

**Vyjádření**

rozšíření zastavitelného území

**Odůvodnění**

žádám o rozšíření zastavitelného území rozvojové plochy pro bydlení 414/377/5641 na parc. č. 1280/2 v k.ú. Běchovice sněrem na jih po okraj ochranného pásma VN.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném



projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava hranic zastavitelného území či úprava způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle

kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025416**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 717

Podatel | **BRADÁČ KRISTÝNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ096

Identifikátor podání Portálu Pražana | 49mkg8b6

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Lokalita 082 / Kolbenova 411/082/2545

---

**Vyjádření**transformační plocha **411/082/2545**

Plocha by měla respektovat plochu 411/082/2243 a ve východní části by neměla být povolena hladina věží. Její povolení může způsobit převýšení stávající zástavby a nedodržení konceptu snižování zástavby směrem k Rokytce.

**Odůvodnění**

Její povolení může způsobit převýšení stávající zástavby a nedodržení konceptu snižování zástavby směrem k Rokytce.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

K navržené výškové regulaci v lokalitě Kolbenova uvádíme následující: Transformační lokalita představuje velkou plochu přeměny v severní části Vysočan. Díky stanici metra Kolbenova se jedná o lokalitu s potenciálem na vznik lokálního centra s bohatou škálou funkcí a vyšší hustotou. Vymezená oblast věží Kolbenova je v návrhu Metropolitního plánu od počátku projednávání. Označuje oblast koncentrace výškových staveb související s potenciálem nového městského subcentra při stanici metra Kolbenova. Metropolitní plán stanovuje maximální počet RNP, podrobnější členění výškových dominant je prověřováno v pořizované Územní studii Vysočany, která bude sloužit jako odborný podklad pro rozhodování v území. Koncentrace vyšších staveb bude zároveň přispívat ke smíšenému využití území. Hladina věží nedosahuje

vymezeného prostoru lokality Rokytka, která odpovídá jejímu přímému přírodnímu rámci.

K požadavkům na doplnění občanské vybavenosti do konkrétních transformačních ploch uvádíme následující: Metropolitní plán definuje funkční využití území jako obytné, což v jeho případě znamená ekvivalent smíšených ploch městských funkcí schopných pojmout široké spektrum funkcí od bydlení po drobnou nerušící výrobu. V částech, které představují dosud nedefinovaný potenciál přestavby vymezuje MPP oblasti nových struktur - rozvoj těchto oblastí je možný pouze za splnění podmínek uvedených v článku 77 textové části - např. prokázání splnění parametru řešením v územní studii. V částech, kde již probíhá příprava či realizace záměrů, případně v místech pořizovaných změn ÚP SÚ HMP definuje plochy doplňující stávající struktury a tím zajišťuje kontinuitu s ÚP SÚ HMP a jeho pořizovanými změnami. Metropolitní plán tedy v rámci zachování kontinuity přebírá podobu pořizovaných nebo schválených změn ÚP SÚ HMP, které představují aktuální vůli samosprávy po podobě území, ve většině případů ve formě smíšených ploch s rozdílným způsobem využití OV či SV. Stejným způsobem jsou definovány potřeby občanské vybavenosti.

Podrobnější členění území a s tím spojené i podrobnější distribuce další menší občanské nebo i komerční vybavenosti není v měřítku Metropolitního plánu definováno s ohledem na jeho stabilitu a schopnost se přizpůsobit proměňujícím potřebám. Podrobnější členění území a definování požadavků na občanskou vybavenost je obsahem návrhu pořizované Územní studie Vysočany. Požadavky budou dále závazně ukotveny v plánovacích smlouvách, jejichž uzavřením je větší část předmětného území podmíněna.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového

stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: [vysocany.praha.eu](http://vysocany.praha.eu)

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Návrh Metropolitního plánu oproti dosavadnímu ÚP SÚ zavádí celou řadu podrobných regulativů – např. cílový charakter území jednotlivých lokalit, výškovou regulaci nebo ochranu stávajících parků ve volné zástavbě v modernistických strukturách.

Území hlavního města Prahy je rozděleno na jednotlivé lokality, které mají definované 4 základní parametry: zastavitelnost, typ struktury, způsob využití a míru stability. Pro každou lokalitu je definovaný její cílový charakter, který je nyní závazně ukotven v krycím listu lokality.

Krycí list závazný (KLZ) je přílohou závazné části územního plánu a obsahuje soupis regulativů platných v dané lokalitě spolu s popisem cílového charakteru lokality a individuálními regulativy. Krycí list odůvodnění (KLO) je odůvodněním základních vlastností lokality stanovených Metropolitním plánem a jejího vymezení, obsahuje ukazatele pro vyhodnocování plánu a dílčí odůvodnění záborů zemědělského půdního fondu v dané lokalitě včetně demografických údajů a demografické prognózy městské části nebo městských částí, ve které se lokalita nachází. KLO jsou přílohou odůvodnění Metropolitního plánu.

Hlavním regulativem struktury v podrobnosti lokalit je stanovení typu struktury. Každá jednotlivá lokalita má přiřazen typ struktury, který v souhrnu popisuje celkový obraz území ve vzájemné souvislosti jednotlivých lokalit. Každému typu struktury je přiřazena podrobná a relativně přísná regulace, která zajistí, že budoucí rozvoj stabilizovaného území zachová a posílí jeho základní strukturální rysy. Přiřazení typu struktury nově navržené zástavbě umožní podrobnější regulaci vznikajícího charakteru.

Metropolitní plán nově zavádí koncepci výškové regulace města, která je součástí urbanistické koncepce a spočívá ve výškové stabilizaci pražské městské krajiny. Kompozice „třetího rozměru“ Prahy chrání a doplňuje pražskou krajinnou scénérii – krajinný ráz. Cílem je stabilizace stávajících částí území a vytvoření předvídatelné a jasně čitelné kompozice metropole jako celku. Koncepcí Metropolitní plán stabilizuje celkovou a velmi rozmanitou kompozici výškových hladin a chrání doposud ucelené části panoramatu při současném jednoznačném vymezení potenciálu jejich rozvoje.

Park ve volné zástavbě je jedna z důležitých vlastností modernistické struktury. Park ve volné zástavbě vychází z modernistického principu umísťování budov volně do přírody a je nezpochybnitelnou hodnotou

sídlíšť. Prostupnost parku ve volné zástavbě je základní vlastností parku ve volné zástavbě, polohu sítě vymezených komunikací je možné v případě potřeby měnit spolu s konkrétním umístěným zpevněných ploch, ale park ve volné zástavbě má zůstat veřejně přístupný a nezastavěný. Hranice parku ve volné zástavbě nejsou vymezeny přesně a je nutné je podobně jako hranice uličních prostranství vždy konkrétně odvodit. Metropolitní plán nevymezuje přesně hranice budov v parku ve volné zástavbě, ale stanovuje pro úpravy těchto budov jasné podmínky.

Požadavku na doplnění veřejné vybavenosti ve Vysočanech nebude vyhověno. Problematika rozsahu, kapacity a územního vymezení veřejné vybavenosti byla již podrobně prověřena v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků tohoto projednání byla vrstva veřejné vybavenosti komplexně revidována a upravena v celoměstském měřítku, a to se zohledněním právní kontinuity, dosavadního ÚP SÚ, požizovaných změn územního plánu a relevantních územních a urbanistických studií.

MPP uplatňuje při naplňování koncepce veřejné infrastruktury kombinaci přímé regulace a iniciačních nástrojů. Tyto nástroje vytvářejí podmínky pro umísťování veřejné vybavenosti v zastavitelném území, zejména umožněním jejího umísťování ve všech obytných a produkčních plochách, a současně prostřednictvím přímého vymezení ploch veřejné vybavenosti na základě analýzy stávajícího stavu území a posouzení identifikovaných deficitů. MPP tak vymezuje dostatečný rozsah ploch jak pro vznik nové občanské vybavenosti, tak pro ochranu a stabilizaci vybavenosti stávající, přičemž rozsah těchto ploch byl aktualizován také na základě požadavků městských částí a dalších podatelů uplatňujících své požadavky.

Dostatečnost veřejné vybavenosti byla odborně posouzena a je součástí bilančních vyhodnocení obsažených v odůvodnění návrhu MPP. Pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání konstatuje, že navržené řešení je adekvátní a odpovídá požadavku na vyvážení veřejných a soukromých zájmů v území.

Současně je nutno uvést, že podrobné prověření území Vysočan, včetně konkrétních potřeb, kapacit a prostorového rozmístění občanské vybavenosti, je předmětem pořizované územní studie Vysočany. Tento územně plánovací podklad je zpracováván v měřítku 1 : 5 000, které umožňuje detailní řešení základní urbanistické struktury území, vymezení stavebních a nestavebních bloků, veřejných prostranství, stanovení kapacit hrubých podlažních ploch, jakož i podrobnější regulaci jednotlivých bloků prostřednictvím uličních a stavebních čar, výškových hladin, požadavků na aktivní parter a umístění občanské vybavenosti.

Územní studie dále stanovuje koncepci dopravní infrastruktury, modrozelené infrastruktury a veřejných prostranství a umožňuje určit konkrétní kapacity občanské vybavenosti, jejich funkční využití a umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků. Pořizovatel vyhodnotil prověření těchto otázek prostřednictvím územní studie jako nejvhodnější nástroj s ohledem na komplexnost řešeného území i potřebnou míru flexibility, přičemž tento postup nevyžaduje změnu územně plánovací dokumentace ani rozhodování ZHMP.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3025414**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 717

Podatel | **BRADÁČ KRISTÝNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ096

Identifikátor podání Portálu Pražana | 49mkg8b6

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Lokalita 082 / Kolbenova Občanská vybavenost

**Vyjádření**transformační plocha **411/082/2468** a **411/082/2200**

Podle územní studie by měla plocha obsahovat zařízení pro kulturu, proto požadujeme zakomponovat do těchto ploch vymezení občanské vybavenosti bodem podle územní studie v obou plochách. Obecně není OV dostatečně pokryta v lokalitě 082 Kolečnova.

**Odůvodnění**

Lokalita 082 / Kolbenova obsahuje z velké části pouze zastavěnou plochu. OV je pouze na transformační ploše 411/082/2243, což není dostačující pro počet obyvatel a jedná se o nerovnoměrné rozprostření OV a tím pádem zhoršené dostupnosti a jde to proti konceptu Praha 15minutové město. Podle územní studie se lokalita vyznačuje velkým podílem transformačních ploch, nedostatkem kvalitních veřejných prostranství a absencí parků se vzrostlými dřevinami. Požadují větší míru zaměření se na tuto lokalitu, aby zde mohla být adekvátní kvalita života obyvatel.

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

K navržené výškové regulaci v lokalitě Kolbenova uvádíme následující: Transformační lokalita představuje velkou plochu přeměny v severní části Vysočan. Díky stanici metra Kolbenova se jedná o lokalitu s potenciálem na vznik lokálního centra s bohatou škálou funkcí a vyšší hustotou. Vymezená oblast věží Kolbenova je v návrhu Metropolitního plánu od počátku projednávání. Označuje

oblast koncentrace výškových staveb související s potenciálem nového městského subcentra při stanici metra Kolbenova. Metropolitní plán stanovuje maximální počet RNP, podrobnější členění výškových dominant je prověřováno v pořizované Územní studii Vysočany, která bude sloužit jako odborný podklad pro rozhodování v území. Koncentrace vyšších staveb bude zároveň přispívat ke smíšenému využití území. Hladina věží nedosahuje vymezeného prostoru lokality Rokytka, která odpovídá jejímu přímému přírodnímu rámci.

K požadavkům na doplnění občanské vybavenosti do konkrétních transformačních ploch uvádíme následující: Metropolitní plán definuje funkční využití území jako obytné, což v jeho případě znamená ekvivalent smíšených ploch městských funkcí schopných pojmout široké spektrum funkcí od bydlení po drobnou nerušící výrobu. V částech, které představují dosud nedefinovaný potenciál přestavby vymezuje MPP oblasti nových struktur - rozvoj těchto oblastí je možný pouze za splnění podmínek uvedených v článku 77 textové části - např. prokázání splnění parametru řešením v územní studii. V částech, kde již probíhá příprava či realizace záměrů, případně v místech pořizovaných změn ÚP SÚ HMP definuje plochy doplňující stávající struktury a tím zajišťuje kontinuitu s ÚP SÚ HMP a jeho pořizovanými změnami. Metropolitní plán tedy v rámci zachování kontinuity přebírá podobu pořizovaných nebo schválených změn ÚP SÚ HMP, které představují aktuální vůli samosprávy po podobě území, ve většině případů ve formě smíšených ploch s rozdílným způsobem využití OV či SV. Stejným způsobem jdou definovány potřeby občanské vybavenosti.

Podrobnější členění území a s tím spojené i podrobnější distribuce další menší občanské nebo i komerční vybavenosti není v měřítku Metropolitního plánu definováno s ohledem na jeho stabilitu a schopnost se přizpůsobit proměňujícím potřebám. Podrobnější členění území a definování požadavků na občanskou vybavenost je obsahem návrhu pořizované Územní studie Vysočany. Požadavky budou dále závazně ukotveny v plánovacích smlouvách, jejichž uzavřením je větší část předmětného území podmíněna.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: [vysocany.praha.eu](http://vysocany.praha.eu)

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury

(hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Návrh Metropolitního plánu oproti dosavadnímu ÚP SÚ zavádí celou řadu podrobných regulativů – např. cílový charakter území jednotlivých lokalit, výškovou regulaci nebo ochranu stávajících parků ve volné zástavbě v modernistických strukturách.

Území hlavního města Prahy je rozděleno na jednotlivé lokality, které mají definované 4 základní parametry: zastavitelnost, typ struktury, způsob využití a míru stability. Pro každou lokalitu je definovaný její cílový charakter, který je nyní závazně ukotven v krycím listu lokality.

Krycí list závazný (KLZ) je přílohou závazné části územního plánu a obsahuje soupis regulativů platných v dané lokalitě spolu s popisem cílového charakteru lokality a individuálními regulativy. Krycí list odůvodnění (KLO) je odůvodněním základních vlastností lokality stanovených Metropolitním plánem a jejího vymezení, obsahuje ukazatele pro vyhodnocování plánu a dílčí odůvodnění záborů zemědělského půdního fondu v dané lokalitě včetně demografických údajů a demografické prognózy městské části nebo městských částí, ve které se lokalita nachází. KLO jsou přílohou odůvodnění Metropolitního plánu.

Hlavním regulativem struktury v podrobnosti lokalit je stanovení typu struktury. Každá jednotlivá lokalita má přiřazen typ struktury, který v souhrnu popisuje celkový obraz území ve vzájemné souvislosti jednotlivých lokalit. Každému typu struktury je přiřazena podrobná a relativně přísná regulace, která zajistí, že budoucí rozvoj stabilizovaného území zachová a posílí jeho základní strukturální rysy. Přiřazení typu struktury nově navržené zástavbě umožní podrobnější regulaci vznikajícího charakteru.

Metropolitní plán nově zavádí koncepci výškové regulace města, která je součástí urbanistické koncepce a spočívá ve výškové stabilizaci pražské městské krajiny. Kompozice „třetího rozměru“ Prahy chrání a doplňuje pražskou krajinnou scenérii – krajinný ráz. Cílem je stabilizace stávajících částí území a vytvoření předvídatelné a jasně čitelné kompozice metropole jako celku. Koncepci

Metropolitní plán stabilizuje celkovou a velmi rozmanitou kompozici výškových hladin a chrání doposud ucelené části panoramatu při současném jednoznačném vymezení potenciálu jejich rozvoje.

Park ve volné zástavbě je jedna z důležitých vlastností modernistické struktury. Park ve volné zástavbě vychází z modernistického principu umísťování budov volně do přírody a je nezpochybnitelnou hodnotou sídlišť. Prostupnost parku ve volné zástavbě je základní vlastností parku ve volné zástavbě, polohu sítě vymezených komunikací je možné v případě potřeby měnit spolu s konkrétním umístěným zpevněných ploch, ale park ve volné zástavbě má zůstat veřejně přístupný a nezastavěný. Hranice parku ve volné zástavbě nejsou vymezeny přesně a je nutné je podobně jako hranice uličních prostranství vždy konkrétně odvodit. Metropolitní plán nevymezuje přesně hranice budov v parku ve volné zástavbě, ale stanovuje pro úpravy těchto budov jasné podmínky.

Požadavku na doplnění veřejné vybavenosti ve Vysočanech nebude vyhověno. Problematika rozsahu, kapacity a územního vymezení veřejné vybavenosti byla již podrobně prověřena v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků tohoto projednání byla vrstva veřejné vybavenosti komplexně revidována a upravena v celoměstském měřítku, a to se zohledněním právní kontinuity, dosavadního ÚP SÚ, pořizovaných změn územního plánu a relevantních územních a urbanistických studií.

MPP uplatňuje při naplňování koncepce veřejné infrastruktury kombinaci přímé regulace a iniciačních nástrojů. Tyto nástroje vytvářejí podmínky pro umísťování veřejné vybavenosti v zastavitelném území, zejména umožněním jejího umísťování ve všech obytných a produkčních plochách, a současně prostřednictvím přímého vymezení ploch veřejné vybavenosti na základě analýzy stávajícího stavu území a posouzení identifikovaných deficitů. MPP tak vymezuje dostatečný rozsah ploch jak pro vznik nové občanské vybavenosti, tak pro ochranu a stabilizaci vybavenosti stávající, přičemž rozsah těchto ploch byl aktualizován také na základě požadavků městských částí a dalších podatelů uplatňujících své požadavky.

Dostatečnost veřejné vybavenosti byla odborně posouzena a je součástí bilančních vyhodnocení obsažených v odůvodnění návrhu MPP. Pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání konstatuje, že navržené řešení je adekvátní a odpovídá požadavku na vyvážení veřejných a soukromých zájmů v území.

Současně je nutno uvést, že podrobné prověření území Vysočan, včetně konkrétních potřeb, kapacit a prostorového rozmístění občanské vybavenosti, je předmětem pořizované územní studie Vysočany. Tento územně plánovací podklad je zpracováván

v měřítku 1 : 5 000, které umožňuje detailní řešení základní urbanistické struktury území, vymezení stavebních a nestavebních bloků, veřejných prostranství, stanovení kapacit hrubých podlažních ploch, jakož i podrobnější regulaci jednotlivých bloků prostřednictvím uličních a stavebních čar, výškových hladin, požadavků na aktivní parter a umístění občanské vybavenosti.

Územní studie dále stanovuje koncepci dopravní infrastruktury, modrozelené infrastruktury a veřejných prostranství a umožňuje určit konkrétní kapacity občanské vybavenosti, jejich funkční využití a umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků. Pořizovatel vyhodnotil prověření těchto otázek prostřednictvím územní studie jako nejvhodnější nástroj s ohledem na komplexnost řešeného území i potřebnou míru flexibility, přičemž tento postup nevyžaduje změnu územně plánovací dokumentace ani rozhodování ZHMP.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025413**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 717

Podatel | **BRADÁČ KRISTÝNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ096

Identifikátor podání Portálu Pražana | 49mkg8b6

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Lokalita 082 Kolbenova

---

**Vyjádření**transformační plocha **411/082/2243**

Je správně, že plocha výškové regulace pro nově navrženou zástavbu je 6, a že ve východní část neobsahuje žádné výškové budovy

transformační plocha **411/082/2243**

Občanská vybavenost 15% je adekvátní vzhledem k nedostatečnosti OV v lokalitě 082 / Kolbenova, určitě by se neměl její podíl snižovat.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3025415**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 717

Podatel | **BRADÁČ KRISTÝNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ096

Identifikátor podání Portálu Pražana | 49mkg8b6

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 3 / Námítka

**Vyjádření**

Zajistit aby zastavěné plochy obsahovaly zeleň, buď koeficientem zeleně nebo nějakým jiný způsobem.

**Odůvodnění**

Praha by měla respektovat "Klimatický plán hl.m.Prahy do roku 2030". Také podle tepelných map nevychází lokalita vůbec dobře. Praha by měla zjistit rozšíření zelené infrastruktury a nenechat tento úkol na developerech, kde v TR zónách není vůbec specifiková koeficient zeleně a tím pádem není zaručena zelená infrastruktura v budoucí výstavbě.

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu lze v plochách obytného využití umisťovat Městské parky.

Transformační a rozvojové plochy nových struktur tvoří oblasti, ve kterých je podíl uličních prostranství, městských parků a občanské vybavenosti stanoven parametrickými regulativy dle čl. 87 a 148. Budoucí záměr je možné v této ploše umístit za podmínky, že požadovaná výměra veřejných prostranství (včetně parku) a občanské vybavenosti stanovená parametrickou regulací je zcela umístěna v ploše záměru, anebo je možné splnění těchto parametrů prokázat řešením stanoveným v rámci:

a) ÚPČP nebo regulačního plánu,



- b) územní studie (pořizované dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon),
- c) zastavovací studie se souhlasem vlastníků, která obsahuje souhlas vlastníků podílejících se na splnění těchto parametrů s obsaženým řešením.

Požadavky na podíl zeleně v plochách doplňujících stávající struktury jsou podrobněji stanoveny v pořizované Územní studii Vysočany, která bude sloužit jako neopominutelný odborný podklad pro rozhodování v území. Dále uvádíme, že velká část transformačních ploch v předmětném území je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve kterých budou podrobnější požadavky na městské parky a obecně zeleň závazně ukotveny.

Překročení regulativu stanoveného územním plánem nelze v daném případě považovat za jeho porušení, nýbrž za důsledek aplikace později vydané, zákonem předvídané a obsahově podrobnější územně plánovací dokumentace – Územního plánu části Prahy nebo regulačního plánu. Regulační plán a ÚPČP nepůsobí vůči územnímu plánu jako rovnocenná dokumentace, avšak jako dokumentace vyšší míry podrobnosti, která je v souladu se stavebním zákonem oprávněna zpřesnit a konkretizovat obecné regulativy územního plánu, včetně regulativu HPP, pokud tím není dotčena jeho základní koncepce.

Regulativ HPP stanovený územním plánem představuje obecný nástroj regulace intenzity využití území, uplatnitelný v měřítku funkčních ploch a urbanistických celků. Jeho účelem je vymezit rámcovou míru zátěže území, nikoli stanovit absolutní limit pro každé jednotlivé území či pozemek bez ohledu na jeho konkrétní prostorové, urbanistické a majetkoprávní podmínky.

Stanovení odlišné hodnoty HPP v ÚPČP nebo regulačním plánu proto nelze chápat jako popření regulace stanovené dosavadním ÚP SÚ, nýbrž jako její odůvodněné zpřesnění, vycházející z podrobného řešení konkrétní lokality. Taková úprava je přípustná za předpokladu, že respektuje základní koncepci rozvoje území stanovenou územním plánem, nenarušuje charakter zástavby ani kapacitní limity území a sleduje cíle a úkoly územního plánování podle stavebního zákona. Dále podrobněji viz příloha P.234 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací

dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: [vysocany.praha.eu](http://vysocany.praha.eu)

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze

v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025417**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 717

Podatel | **BRADÁČ KRISTÝNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ096

Identifikátor podání Portálu Pražana | 49mkg8b6

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 5 / Námítka

---

### Vyjádření

transformační plocha **411/082/2243**

Měla být zde být nižší hladina věží - max 12., aby kolem Rokytky vzniklo co nejméně věží.

### Odůvodnění

Územní studie požaduje redukovat co nejvíce věží kolem Rokytky.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K navržené výškové regulaci v lokalitě Kolbenova uvádíme následující: Transformační lokalita představuje velkou plochu přeměny v severní části Vysočan. Díky stanici metra Kolbenova se jedná o lokalitu s potenciálem na vznik lokálního centra s bohatou škálou funkcí a vyšší hustotou. Vymezená oblast věží Kolbenova je v návrhu Metropolitního plánu od počátku projednávání. Označuje oblast koncentrace výškových staveb související s potenciálem nového městského subcentra při stanici metra Kolbenova. Metropolitní plán stanovuje maximální počet RNP, podrobnější členění výškových dominant je prověřováno v pořizované Územní studii Vysočany, která bude sloužit jako odborný podklad pro rozhodování v území. Koncentrace vyšších staveb bude zároveň přispívat ke smíšenému využití území. Hladina věží nedosahuje vymezeného prostoru lokality Rokytka, která odpovídá jejímu přímému přírodnímu rámci.

K požadavkům na doplnění občanské vybavenosti do konkrétních transformačních ploch uvádíme následující: Metropolitní plán definuje funkční využití území jako obytné, což v jeho případě znamená ekvivalent smíšených ploch městských funkcí schopných pojmout široké spektrum funkcí od bydlení po drobnou nerušící výrobu. V částech, které představují dosud nedefinovaný potenciál přestavby vymezuje MPP oblasti nových struktur - rozvoj těchto oblastí je možný pouze za splnění podmínek uvedených v článku 77 textové části - např. prokázání splnění parametru řešením v územní studii. V částech, kde již probíhá příprava či realizace záměrů, případně v místech pořizovaných změn ÚP SÚ HMP definuje plochy doplňující stávající struktury a tím zajišťuje kontinuitu s ÚP SÚ HMP a jeho pořizovanými změnami. Metropolitní plán tedy v rámci zachování kontinuity přebírá podobu pořizovaných nebo schválených změn ÚP SÚ HMP, které představují aktuální vůli samosprávy po podobě území, ve většině případů ve formě smíšených ploch s rozdílným způsobem využití OV či SV. Stejným způsobem jdou definovány potřeby občanské vybavenosti.

Podrobnější členění území a s tím spojené i podrobnější distribuce další menší občanské nebo i komerční vybavenosti není v měřítku Metropolitního plánu definováno s ohledem na jeho stabilitu a schopnost se přizpůsobit proměňujícím potřebám. Podrobnější členění území a definování požadavků na občanskou vybavenost je obsahem návrhu pořizované Územní studie Vysočany. Požadavky budou dále závazně ukotveny v plánovacích smlouvách, jejichž uzavřením je větší část předmětného území podmíněna.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Požizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: [vysocany.praha.eu](http://vysocany.praha.eu)

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního

plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Návrh Metropolitního plánu oproti dosavadnímu ÚP SÚ zavádí celou řadu podrobných regulativů – např. cílový charakter území jednotlivých lokalit, výškovou regulaci nebo ochranu stávajících parků ve volné zástavbě v modernistických strukturách.

Území hlavního města Prahy je rozděleno na jednotlivé lokality, které mají definované 4 základní parametry: zastavitelnost, typ struktury, způsob využití a míru stability. Pro každou lokalitu je definovaný její cílový charakter, který je nyní závazně ukotven v krycím listu lokality.

Krycí list závazný (KLZ) je přílohou závazné části územního plánu a obsahuje soupis regulativů platných v dané lokalitě spolu s popisem cílového charakteru lokality a individuálními regulativy. Krycí list odůvodnění (KLO) je odůvodněním základních vlastností lokality stanovených Metropolitním plánem a jejího vymezení, obsahuje ukazatele pro vyhodnocování plánu a dílčí odůvodnění záborů zemědělského půdního fondu v dané lokalitě včetně demografických údajů a demografické prognózy městské části nebo městských částí, ve které se lokalita nachází. KLO jsou přílohou odůvodnění Metropolitního plánu.

Hlavním regulativem struktury v podrobnosti lokalit je stanovení typu struktury. Každá jednotlivá lokalita má přiřazen typ struktury, který v souhrnu popisuje celkový obraz území ve vzájemné souvislosti jednotlivých lokalit. Každému typu struktury je přiřazena podrobná a relativně přísná regulace, která zajistí, že budoucí rozvoj stabilizovaného území zachová a posílí jeho základní strukturální rysy. Přiřazení typu struktury nově navržené zástavbě umožní podrobnější regulaci vznikajícího charakteru.

Metropolitní plán nově zavádí koncepci výškové regulace města, která je součástí urbanistické koncepce a spočívá ve výškové stabilizaci pražské městské krajiny. Kompozice „třetího rozměru“ Prahy chrání a doplňuje pražskou krajinnou scénérii – krajinný ráz. Cílem je stabilizace stávajících částí území a vytvoření předvídatelné a jasně čitelné kompozice metropole jako celku. Koncepcí Metropolitní plán stabilizuje celkovou a velmi rozmanitou kompozici výškových hladin a chrání doposud ucelené části panoramatu při současném jednoznačném vymezení potenciálu jejich rozvoje.

Park ve volné zástavbě je jedna z důležitých vlastností modernistické struktury. Park ve volné zástavbě vychází z modernistického principu umísťování budov volně do přírody a je nezpochybnitelnou hodnotou sídliště. Prostupnost parku ve volné zástavbě je základní vlastností parku ve volné zástavbě, polohu sítě vymezených komunikací je možné v případě potřeby měnit spolu s konkrétním umístěním

zpevněných ploch, ale park ve volné zástavbě má zůstat veřejně přístupný a nezastavěný. Hranice parku ve volné zástavbě nejsou vymezeny přesně a je nutné je podobně jako hranice uličních prostranství vždy konkrétně odvodit. Metropolitní plán nevymezuje přesně hranice budov v parku ve volné zástavbě, ale stanovuje pro úpravy těchto budov jasné podmínky.

Požadavku na doplnění veřejné vybavenosti ve Vysočanech nebude vyhověno. Problematika rozsahu, kapacity a územního vymezení veřejné vybavenosti byla již podrobně prověřena v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků tohoto projednání byla vrstva veřejné vybavenosti komplexně revidována a upravena v celoměstském měřítku, a to se zohledněním právní kontinuity, dosavadního ÚP SÚ, pořizovaných změn územního plánu a relevantních územních a urbanistických studií.

MPP uplatňuje při naplňování koncepce veřejné infrastruktury kombinaci přímé regulace a iniciačních nástrojů. Tyto nástroje vytvářejí podmínky pro umísťování veřejné vybavenosti v zastavitelném území, zejména umožněním jejího umísťování ve všech obytných a produkčních plochách, a současně prostřednictvím přímého vymezení ploch veřejné vybavenosti na základě analýzy stávajícího stavu území a posouzení identifikovaných deficitů. MPP tak vymezuje dostatečný rozsah ploch jak pro vznik nové občanské vybavenosti, tak pro ochranu a stabilizaci vybavenosti stávající, přičemž rozsah těchto ploch byl aktualizován také na základě požadavků městských částí a dalších podatelů uplatňujících své požadavky.

Dostatečnost veřejné vybavenosti byla odborně posouzena a je součástí bilančních vyhodnocení obsažených v odůvodnění návrhu MPP. Pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání konstatuje, že navržené řešení je adekvátní a odpovídá požadavku na vyvážení veřejných a soukromých zájmů v území.

Současně je nutno uvést, že podrobné prověření území Vysočan, včetně konkrétních potřeb, kapacit a prostorového rozmístění občanské vybavenosti, je předmětem pořizované územní studie Vysočany. Tento územně plánovací podklad je zpracováván v měřítku 1 : 5 000, které umožňuje detailní řešení základní urbanistické struktury území, vymezení stavebních a nestavebních bloků, veřejných prostranství, stanovení kapacit hrubých podlažních ploch, jakož i podrobnější regulaci jednotlivých bloků prostřednictvím uličních a stavebních čar, výškových hladin, požadavků na aktivní parter a umístění občanské vybavenosti.

Územní studie dále stanovuje koncepci dopravní infrastruktury, modrozelené infrastruktury a veřejných prostranství a umožňuje určit konkrétní kapacity občanské vybavenosti, jejich funkční využití



a umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků. Pořizovatel vyhodnotil prověření těchto otázek prostřednictvím územní studie jako nejvhodnější nástroj s ohledem na komplexnost řešeného území i potřebnou míru flexibility, přičemž tento postup nevyžaduje změnu územně plánovací dokumentace ani rozhodování ZHMP.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025418**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 718

Podatel | **FRECER RÓBERT**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZAZFB

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4a2yyxt6

Lokalita | 028, 070

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 12podlažní výšková regulace na nábřeží

---

### Vyjádření

Dovoluji si vznést námitku proti 12podlažní výškové regulaci pro nově navrženou zástavbu ve 3 dotčených blocích na nábřeží Kpt. Jaroše a požaduji její úpravu v souladu s okolními bloky na maximálně 8 podlaží.

### Odůvodnění

Jako obyvateli Antonínské ulice (a zároveň majiteli zdejší nemovitosti) mi záleží na charakteru výstavby v levobřežním předpolí Hlávkova mostu a jejím dopadu na kvalitu života v mé čtvrti. 12podlažní výškovou regulaci v této oblasti považuji za zcela neopodstatněnou, neestetickou a vytvářející nepřirozenou bariéru mezi řekou a městem na jedné straně a starou čtvrtí v oblasti dolní Letné i novou čtvrtí Bubny-Zátory na straně druhé.

12podlažní výšková zástavba by oboustranně bránila prosvětlení a výhledu na panorama řeky a města z rezidenční části čtvrti a **snížila tak kvalitu života**. Dotčeny by byly jak bloky historické zástavby z 30. let v Antonínské ulici, tak i nová rezidenční zástavba za stávající stanicí metra Vltavská, která by tím zcela přišla o kontakt s řekou.

Tato 12podlažní zástavba by navíc byla zcela v **nesouladu s okolní výškovou regulací**, a to na obou stranách:

- s blokem přímo na západ, v místě stávající smyčky / nájezdu z nábřeží Kpt. Jaroše na Hlávkův most, kde je navržena 3podlažní regulace (předpokládám proto, aby nebránila ve výhledu na kostel sv. Antonína Paduánského).

- s ostatními bloky na východ, kde je, stejně jako jinde v nové čtvrti Bubny-Zátory, plánována 8podlažní regulace.

12podlažní výstavba by navíc tvořila přehnaně monumentální a **neestetickou** vizuální bariéru při příjezdu z Hlávkova mostu, , čímž by zakrývala výhled na celou novou čtvrť až do momentu jejího překonání.

Předem děkuji za zohlednění této námítky. Věřím, že se zasadíte o nastavení takových pravidel rozvoje, která nebudou vytvářet nové bariéry, ale naopak město přirozeně propojí.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace vychází v daném místě z vydané změny platného ÚP Z 3811, byla komplexně prověřena a dohodnuta s dotčenými orgány včetně Ministerstva kultury, tak, aby byl dostatečně chráněn veřejný zájem. V daném konkrétním místě je výšková regulace stanovena se zřetelem ke konkrétní stavbě Vltavské filharmonie, jež se realizuje jako jedna z priorit hlavního města Prahy; obsažena ve schématu metropolitních priorit MPP. V širším kontextu jsou regulativy pro celou lokalitu 070 / Nové Bubny v Metropolitním plánu stanoveny na základě územní studie Holešovice Bubny - Zátory, schválené pořizovatelem a zanesené do evidence územně plánovací činnosti v roce 2020.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

**ID 3025420**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 720

Podatel | **VESELÝ ZBYNĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDU5L

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4at6r6fv

Lokalita | 176

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Připomínka ke změně výškové regulace v území 176/Rajský vrch a 503/Černý most

**Vyjádření**

Nesouhlasím se změnou výškové regulace území 176/Rajský vrch a části území 503/Černý most. Původní výšková regulace území je nastavena na 2 podlaží. Nový metropolitní plán výškovou regulaci území pro nově navrženou zástavbu mění na 3 podlaží pro území 176/Rajský vrch a dokonce 4 podlaží pro území 503/Černý most. V současné době je zastavěná lokalita Rajský vrch nastavena na 2 podlaží, což logicky navazuje na stávající zástavbu směrem do zastavitelné části u parku Čihadla, a to jak v území 176 tak 503 je pokračování výstavby na výškové hladině 2 nadzemních podlaží (stávající zástavba v přímém sousedství posuzovaného záměru ul. Bergmanova nepřesahuje 2NP) Výškové omezení výstavby na 2NP je také odůvodněna geografickou situací v místě kdy zástavba bude umístěna na vyvýšeném území nad parkem Čihadla a stavby přesahující 2NP budou negativně ovlivňovat vzhled a ráz této přírodní oblasti. Specifikovaná lokalita je přechodovou oblastí od obytných domů sídliště Černý Most (od ul. Ocelkova) do prostor parku Čihadla. Architektonicky je výstavba řešena přechodem od obytných domů s 6NP (od ul. Cukrova) přes obytné domy 4NP (ul. Mrázkova) až po zástavbu rodinných domů (ul. Hubáčkova a Bergmanova) Pokud budou směrem k parku Čihadla realizovány stavby 3NP a 4NP vznikne zde výškový ostrov, který zastíní stávající zástavbu a vytvoří optickou hradbu na hraně přírodního parku Čihadla.

Jako vlastník pozemku č. 201/115 v k.ú. Černý Most (731676) nesouhlasím s navrhovanou změnou výškového limitu zástavby z 2NP na 3NP v rámci návrhu změny č.3068 vlny 10 Metropolitního plánu Prahy, týkající se území za ul. Bergmanova, Praha 14 - Rajský vrch. Žádám aby toto území bylo ponecháno s limitem výšky zástavby maximálně 2NP, v souladu s původní koncepcí a charakterem okolní zástavby.

## Odůvodnění

### Narušení výškové logiky terénu a urbanistického kontextu

Pozemek se nachází na vyvýšeném místě směrem k přírodní rezervaci Čihadla, zatímco ulice Bergmanova je výškově utopená pod svahem. Stávající zástavba v ulici Bergmanova je omezena na 2 nadzemní podlaží (NP), což odpovídá přirozenému výškovému členění území a respektuje krajinný rámeček.

V případě realizace zástavby o 3 NP + podkroví na vrcholu svahu, jak je navrženo v rámci změny č. 3068, by došlo k výraznému narušení výškové rovnováhy. Nová výstavba by dominovala okolí, působila by vizuálně rušivě a nepřiměřeně zatížila území, které má sloužit jako přechod mezi obytnou strukturou a přírodní rezervací.

### Ztráta urbanistické harmonie a měřítka

Navržená výška zástavby neodpovídá charakteru okolní výstavby, která se směrem k parku snižuje. Vytvoření výškově dominantního bloku na vyvýšeném místě by vedlo k nevyváženému městskému obrazu a mohlo by negativně ovlivnit kvalitu života obyvatel v ulici Bergmanova.

### Rozpor s původní studií společnosti Landia

Při koupi pozemku byla prezentována studie, která jasně stanovovala maximální výšku zástavby 2 NP s postupným snižováním hustoty obytné struktury směrem k parku. Tato studie byla klíčovým faktorem při našem rozhodování o koupi pozemku.

Odkaz na projekt: Obytný soubor Rajský vrch 3 – Landia

### Nevhodnost navržené zástavby pro dané území

Zástavba, kterou se společnost Landia pokusila v rámci veřejného vybavení realizovat a nyní dle navrhovaného plánu na 3NP toto bude realizovat, jednoznačně neodpovídá charakteru krajiny. V blízkosti přírodní rezervace by měla být zástavba výškově klesající, nikoliv narůstající, aby respektovala přírodní hodnoty a vizuální integritu území.

### Nedostatečná komunikace změny

Navržená změna nebyla dostatečně komunikována s vlastníky dotčených pozemků, což považujeme za zásadní nedostatek v procesu plánování..

---

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Kapacita a výšková regulace daných ploch byla upravena v kontinuitě se změnou dosavadního ÚP SÚ Z 3068. Zvýšení o jediné podlaží nelze považovat za vizuální narušení vůči blízkému i vzdálenému okolí. V TR ploše musí stavebník vždy dodržet více faktorů včetně výškové regulace, tak i zadanou strukturu, která je v místě řešena jako struktura zahradního města (06). Jedná se o rozmezí podlažnosti 2 až 3.

Ochrana přírody a krajiny je převzata do koordinačního výkresu jako vybraný limit v území.

Plocha byla z hlediska veřejných zájmů zatížena podmínkou uzavření plánovací smlouvy, což je optimální nástroj pro dojednání a dořešení podrobných požadavků a parametrů zástavby, jakož i z hlediska prostorového a výškového uspořádání, řešení deficitů veřejné infrastruktury apod.

Transformační rekreační plocha byla upravena také dle změny stávajícího ÚP Z 3068 a aby umožňovala vhodné využití. Zastavovací studie nejsou podkladem pro návrh MPP a proto k ní nebylo přihlédnuto.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

Platný ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Výšková regulace jakožto rozmezí podlažnosti 2 až 3 NP je v souladu s charakterem území.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území ve vztahu k okolí.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezpracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn

dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Nadto je ve vybraných plochách zároveň pro zajištění veřejných zájmů v souvislosti s navýšením hodnoty pozemků oproti stávajícímu právnímu stavu vymezena plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob,

dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025422**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 722

Podatel | **SET JINONICE, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03MKO

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4bcxqtiz

Lokalita | 220

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | VEŘEJNÁ VYBAVENOST

---

**Vyjádření****Nesouhlas s návrhem a rozsahem plochy „Veřejná vybavenost – rekreační funkce“****Odůvodnění**

Dotčená funkční plocha vymezená jako „Veřejná vybavenost – rekreační funkce“ zahrnuje pozemky ve vlastnictví 4 různých subjektů, z toho dva subjekty jsou veřejnoprávní a dva subjekty jsou soukromí vlastníci. Z pohledu jednotlivých vlastníků jsou jejich pozemky k vymezenému účelu nepoužitelné bez koordinace s ostatními vlastníky, a to z důvodu malé velikosti pozemků každého z vlastníků samostatně a dále z důvodu umístění dotčených pozemků, které jsou samostatně nepřístupné. Z uvedeného důvodu je nerealistické, aby jednotliví vlastníci na svých pozemcích vybudovali jakýkoliv záměr, který by byl v souladu s navrženou funkcí a zároveň ekonomicky pro vlastníky smysluplný.

Smysluplně využitelné plochy pro veřejnou vybavenost se nachází na pozemcích parc. č. 177 a 175/1 přiléhající k Butovickému rybníku s tím, že tyto plochy jsou dostatečně velké pro rozšíření kapacit pro veřejnou vybavenost, když už nyní jsou v okolí dostatečně dostupné možnosti využít plochy veřejné vybavenosti jako je například areál Motorlet anebo Prokopské a Dalejské údolí. Nelze legitimně očekávat, že soukromoprávní vlastník, který bude z povahy věci vždy motivován ekonomickou výhodností daného záměru bude schopen v dané funkční ploše za stávající navržené rozdrobenosti území vybudovat na svých pozemcích záměr kompatibilní se záměrem sousedního veřejnoprávního vlastníka,

jehož motivace vychází ze zajištění sociálních a společenských potřeb veřejnosti včetně kultivace okolí jako např. využití Butovického rybníka.

Z výše uvedených důvodů hrozí, že pokud bude přijat metropolitní plán ve stávající navržené podobě, zůstane dotčené území ležet ladem a tím pádem nedojde k žádnému rozvoji dané lokality, ale pouze k zachování stávajícího stavu. Pokud nedojde k odstranění skladové haly (sklad spartakiádních lehátek), která se nyní v dotčeném území nachází, je využití okolních pozemků k navržené funkci blokováno přístupy do zmíněné skladové haly a souvisejícími věcnými břemeny.

Na závěr je potřeba shrnout, že navržené rozdrobení funkcí bohužel nepovede k naplnění podstaty jak veřejné vybavenosti, která v rukou obce dává větší smysl a má na něj vlastní pozemky, tak ani k rezidentní dostavbě, která ve své stabilizované funkci a malé velikosti nenese investiční potenciál ke změně. Tudíž jediným logickým vyústěním by mělo být rozšíření funkčních ploch pro rezidenci, které by na rozdíl od navrhované funkce "Veřejné vybavenosti" navázalo na historickou zástavbu v obci ohraničenou Radlickou radiálou a tím by došlo ke stabilizaci daného území a vytvoření dostupného bydlení s využitím dobré dopravní obslužnosti MHD.

Cílem metropolitního plánu by proto mělo být vytvořit dostatečně jednotné rezidentní plochy tak, aby mohlo dojít k jejich smysluplné realizaci a zároveň ohraničit veřejnou vybavenost na pozemcích na kterých je nejen veřejný zájem v jejich vlastnictví, ale i potenciál daný dnes nepřístupným břehem a přístupem kolem Butovického rybníka.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava rozsahu koridoru dopravní infrastruktury a úprava rozsahu veřejně prospěšné stavby, tj. nikoliv úprava vymezení a rozsahu plochy rekreační vybavenosti, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025423**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 723

Podatel | **Zahrádky Třeboradice s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03CG6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4bk7m3iv

Lokalita | 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti změně nereflektující povolenou výstavbu v území

---

### Vyjádření

Nesouhlasíme s nově navrhovaným využitím území. Máme vydané stavební povolení na zahrádkářskou kolonii zcela v souladu se všemi aktuálně platnými regulativy v dotčeném území a navrhovaná změna s tímto povolením nekoresponduje.

### Odůvodnění

#### NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY

Vlastník nemovitosti:

Zahrádky Třeboradice s.r.o.

Věc: Námítka proti návrhu Metropolitního plánu Prahy – pozemky parc. C. 414/16, 414/17 a 414/18, k. ú. Třeboradice

Jako vlastník výše uvedených pozemků uplatňuji dle příslušných ustanovení zákona **námítku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m Prahy**.

### Popis stávajícího právního stavu

Pro dotčené pozemky bylo vydáno **platné společné povolení č. j. MC18 40296/2025 OST** pro výstavbu zahrádkářské kolonie. Území je tedy dle platné dokumentace určeno k **rekreačnímu a zahrádkářskému využití s možností odpovídající výstavby**, a to v souladu s tímto závazným správním rozhodnutím.

### Rozpor s návrhem Metropolitního plánu

Návrh Metropolitního plánu zařazuje dané pozemky do **nové funkční plochy** , která:

- **neuskutečnila dokončenou výstavbu zahrádkářské kolonie** ,
- **nereflektuje platné povolení a již uskutečněné investiční a přípravné kroky** ,
- vytváří **rozpor mezi stávajícími správními rozhodnutími a navrženým plánem** , který by vedl ke znemožnění nebo zásadnímu omezení realizace projektu.

Tento nesoulad je v přímém rozporu s legitimním očekáváním vlastníka, se zásadou ochrany vlastních práv a s kontinuitou územního rozhodování.

### Návrh požadované úpravy Metropolitního plánu

Žádám, aby návrh Metropolitního plánu byl upraven tak, aby:

1. **Respektoval již vydaná povolení** pro výstavbu zahrádkářské kolonie na výše uvedených pozemkových parcelách.
2. **Zachoval možnost výstavby zahrádkářské kolonie** , která odpovídá všem aktuálním regulativům a stávajícímu charakteru území.
3. Zařadil pozemky do takové funkční plochy, která tyto existující účely umožňuje (např. rekreační, zahrádkářská či obdobná plocha).

### Závěr

Požaduji, aby uvedené pozemky byly v návrhu Metropolitního plánu upraveny tak, aby **nevznikl rozpor s vydanými povoleními** a aby zůstala zachována **možnost realizace zahrádkářské kolonie** , ke kterému bylo již městem vydáno příslušné povolení č. j. MC18 40296/2025 OST.

Jednatel

Zahrádky Třeboradice sro

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.



K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že na nedokončené záměry se vztahuje článek 167 Textové části MPP.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025436**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 726

Podatel | **PELČÍK PETR**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR0332V

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4c55pwu3

Lokalita | 369

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zmena struktury Trnkov

**Vyjádření**

Žádáme změnu regulativů výškové regulace na našich pozemcích, navýšení z 3 na 6 a o změnu struktury lokality ze struktury zahradního města na struktury heterogenní tak, aby bylo možné stavět na pozemcích bytový dům

**Odůvodnění**

Metropolitním plánem navržené prostorové regulativy nereflektují stávající charakter území. Lokalita 369 / Trnkov není homogenním zahradním městem, nemá charakter zástavby rodinných domů ve vlastní zahradě (čl.46 textové části MPP) a stávající prostorové uspořádání neodpovídá struktuře zahradního města. V bezprostřední blízkosti pruhu parcel p.č. 2480, 2479, 2487/1, 2487/2, 2487/3, 2487/4, 2487/5, 2487/6, 2487/10, 2488 v k.ú. Záběhlíce se nachází 6. podlažní panelové domy, charakterem odpovídající sídlišti, celá severní část lokality je zastavěna velkými objemy školních a administrativních budov a i v jižní části lokality jsou bytové domy většího měřítka. Jako celek tedy lokalita naplňuje definici heterogenní struktury tak, jak je uvedeno v čl. 44 textové části. Nevidíme důvod pro umělé snižování potenciálu v této lokalitě, která je zejména na její východní části dobře obsloužená dopravní i technickou infrastrukturou. Žádáme změnu struktury lokality na strukturu (04) heterogenní, která odpovídá aktuálnímu stavu uspořádání zástavby v lokalitě a nabízí možnost zbývajících proluk zastavět smysluplně a v souladu s koncepcí o dostřednosti (čl. 10, odst. (1) textové). Spolu s tím žádáme i změnu podlažnosti pro celý blok výše uvedených parcel na 6 (v návrhu MPP jsou parcely na rozhraní dvou podlažností 3 a 6 pater) tak, jak je pro dané místo běžné. Záměrem majitelů výše zmíněných parcel je na sloučených pozemcích vystavět 6. podlažní

bytový dům, který by zároveň vytvořil hlukovou bariéru od severně probíhající rychlostní komunikace. Domníváme se, že tento záměr naplňuje jak doplňování zástavby s ohledem na charakter lokality, tak stěžejní teze celkové koncepce Metropolitního plánu, kterým je rozvoj vnitřního potenciálu města s dostatečnou intenzitou zastavění

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3025440**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 728

Podatel | **NEKOLA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7GO

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4cmmsjpp

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | **NÁMITKA k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy proti záměru posílit charakterParku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka a proti cílové charakteristice ploch jako park. V návrhu metropolitního plánu se jedná o lokalitu 871 / Litovický potok** Předmět Návrh MP: 871 / Litovický potok

---

### Vyjádření

#### **NÁMITKA k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy**

proti záměru posílit charakterParku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka a proti cílové charakteristice ploch jako park.

**V návrhu metropolitního plánu se jedná o lokalitu 871 / Litovický potok**

#### **Předmět**

Návrh MP:

**871 / Litovický potok**

Zastavitelnost: zastavitelná nestavební

Typ struktury: parkový les

Způsob využití: zastavitelná rekreační

Míra stability: stabilizovaná

#### **Cílový charakter lokality**

Naplnit potenciál zastavitelné nestavební, stabilizované, rekreační lokality Litovický potok se strukturou parkového lesa. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Cílem navržených regulativů je posílit charakter Parku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka, zkvalitněním pěších cest a napojením na uliční prostranství okolních lokalit a realizaci cyklotrasy Promenáda nad Kladenskou tratí.

ZN13

#### **400 / STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Nestavební transformační a rozvojové plochy

Transformační plocha 412/871/8023 o rozloze 83363 m<sup>2</sup> Způsob využití: rekreační Cílová charakteristika plochy: park Transformační plocha 412/871/8130 o rozloze 26084 m<sup>2</sup> Způsob využití: rekreační Cílová charakteristika plochy: park Transformační plocha 412/871/8137 o rozloze 2051 m<sup>2</sup> Způsob využití: rekreační Cílová charakteristika plochy: zahrádková osada

#### **Zásadně nesouhlasím s cílovým charakterem lokality.**

Historicky se jedná o zahrádkářskou kolonii založenou roku 1947, celá kolonie je oplocená a řádně udržovaná zahrádkáři.

#### **Zásadně nesouhlasím se zvýšením prostupnosti území podél Litovického potoka.**

Převážná většina pozemků kolem Litovického potoka je v osobním vlastnictví, pozemky jednotlivých vlastníků navazují přes Litovický potok jako jedincelek.

#### **Zásadně nesouhlasím s cílovou charakteristikou transformačních ploch 412/871/8023 a 412/871/8130 jako park.**

Žádám, aby dané území bylo v Metropolitním plánu zařazeno stejně jako plocha 412/871/8137 zahrádková osada.

#### **Odůvodnění**

#### **III. Odůvodnění**

Kolem kolonie je průchozí cesta (mimo oplocené území, která se hojně využívá) a na severní straně je neudržovaný lesopark ve svahu

pod Petřinami, je tedy okolí veliký prostor na rekreační parkový les mimo zahrádkářskou osadu.

Osada je mimo jiné významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je místem komunitního života, mezigeneračního setkávání a je tak součástí kulturního dědictví.

#### IV. Požadavek na změnu Metropolitního plánu

n Změnit cílový charakter lokality s respektováním zachování Základní organizací Českého zahrádkářského svazu, číslo 18

n Zrušit návrh prostupnosti území podél Litovického potoka

n Změnit cílovou charakteristiku transformačních ploch 412/871/8023 a 412/871/8130 z park na zahrádková osada.

#### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.



Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržných připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

**ID 3027266**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 728

Podatel | **NEKOLA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7BD

Identifikátor podání Portálu Pražana | cwapg5qd

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | **NÁMITKA k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy proti záměru posílit charakter Parku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka a proti cílové charakteristice ploch jako park.** V návrhu metropolitního plánu se jedná o lokalitu 871 / Litovický potok Předmět Návrh MP: 871 / Litovický potok Zastavitelnost: zastavitelná nestavební Typ struktury: parkový les Způsob využití: zastavitelná rekreační Míra stability: stabilizovaná

---

## Vyjádření

### **NÁMITKA k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy**

proti záměru posílit charakter Parku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka a proti cílové charakteristice ploch jako park.

**V návrhu metropolitního plánu se jedná o lokalitu 871 / Litovický potok**

### **Předmět**

Návrh MP:

**871 / Litovický potok**

Zastavitelnost: zastavitelná nestavební

Typ struktury: parkový les

Způsob využití: zastavitelná rekreační

Míra stability: stabilizovaná

**Cílový charakter lokality**

Naplnit potenciál zastavitelné nestavební, stabilizované, rekreační lokality Litovický potok sestrukturou parkového lesa. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Cílem navržených regulativů je posílit charakter Parku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka, zkvalitněním pěších cest a napojením na uliční prostranství okolních lokalit a realizaci cyklotrasy Promenáda nad Kladenskoutrati.

ZN13

**400 / STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Nestavební transformační a rozvojové plochy

Transformační plocha 412/871/8023 o rozloze 83363 m<sup>2</sup> Způsob využití: rekreační Cílová charakteristika plochy: park Transformační plocha 412/871/8130 o rozloze 26084 m<sup>2</sup> Způsob využití: rekreační Cílová charakteristika plochy: park Transformační plocha 412/871/8137 o rozloze 2051 m<sup>2</sup> Způsob využití: rekreační Cílová charakteristika plochy: zahrádková osada

**Zásadně nesouhlasím s cílovým charakterem lokality.**

Historicky se jedná o zahrádkářskou kolonii založenou roku 1947, celá kolonie je oplocená a řádně udržovaná zahrádkářů.

**Zásadně nesouhlasím se zvýšením prostupnosti území podél Litovického potoka.**

Převážná většina pozemků kolem Litovického potoka je v osobním vlastnictví, pozemky jednotlivých vlastníků navazují přes Litovický potok jako jedincelek.

**Zásadně nesouhlasím s cílovou charakteristikou transformačních ploch 412/871/8023 a 412/871/8130 jako park.**

Žádám, aby dané území bylo v Metropolitním plánu zařazeno stejně jako plocha 412/871/8137 zahrádková osada.

**III. Požadavek na změnu Metropolitního plánu**

n Změnit cílový charakter lokality s respektováním zachování Základní organizací Českého zahrádkářského svazu, číslo 18

n Zrušit návrh prostupnosti území podél Litovického potoka

n Změnit cílovou charakteristiku transformačních ploch 412/871/8023 a 412/871/8130z park na zahrádková osada.

### **Odůvodnění**

#### **IV. Odůvodnění**

Kolem kolonie je průchozí cesta (mimo oplocené území, která se hojně využívá) a na severní straně je neudržovaný lesopark ve svahu pod Petřinami, je tedy okolí velkým prostorem na rekreační parkový les mimo zahrádkářskou osadu.

Osada je mimo jiné významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je místem komunitního života, mezigeneračního setkávání a je tak součástí kulturního dědictví.

---

#### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu

regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržných připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

**ID 3027429**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 728

Podatel | **NEKOLA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7C8

Identifikátor podání Portálu Pražana | dujw9v67

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | **NÁMITKA k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy proti záměru posílit charakterParku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka a proti cílové charakteristice ploch jako park.** V návrhu metropolitního plánu se jedná o lokalitu 871 / Litovický potok  
Předmět Návrh MP: 871 / Litovický potok  
Zastavitelnost: zastavitelná nestavební  
Typ struktury: parkový les  
Způsob využití: zastavitelná rekreační  
Míra stability: stabilizovaná

---

### Vyjádření

#### **NÁMITKA k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy**

proti záměru posílit charakterParku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka a proti cílové charakteristice ploch jako park.

**V návrhu metropolitního plánu se jedná o lokalitu 871 / Litovický potok**

#### **Předmět**

Návrh MP:

#### **871 / Litovický potok**

Zastavitelnost: zastavitelná nestavební

Typ struktury: parkový les

Způsob využití: zastavitelná rekreační

Míra stability: stabilizovaná

**Cílový charakter lokality**

Naplnit potenciál zastavitelné nestavební, stabilizované, rekreační lokality Litovický potok se strukturou parkového lesa. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Cílem navržených regulativů je posílit charakter Parku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka, zlepšením pěších cest a napojením na uliční prostranství okolních lokalit a realizaci cyklotrasy Promenáda nad Kladenskou tratí.

ZN13

**400 / STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

Nestavební transformační a rozvojové plochy

Transformační plocha 412/871/8023 o rozloze 83363 m<sup>2</sup> Způsob využití: rekreační Cílová charakteristika plochy: park Transformační plocha 412/871/8130 o rozloze 26084 m<sup>2</sup> Způsob využití: rekreační Cílová charakteristika plochy: park Transformační plocha 412/871/8137 o rozloze 2051 m<sup>2</sup> Způsob využití: rekreační Cílová charakteristika plochy: zahrádková osada

**Zásadně nesouhlasím s cílovým charakterem lokality.**

Historicky se jedná o zahrádkářskou kolonii založenou roku 1947, celá kolonie je oplocená a řádně udržovaná zahrádkáři.

**Zásadně nesouhlasím se zvýšením prostupnosti území podél Litovického potoka.**

Převážná většina pozemků kolem Litovického potoka je v osobním vlastnictví, pozemky jednotlivých vlastníků navazují přes Litovický potok jako jedincelek.

**Zásadně nesouhlasím s cílovou charakteristikou transformačních ploch 412/871/8023 a 412/871/8130 jako park.**

Žádám, aby dané území bylo v Metropolitním plánu zařazeno stejně jako plocha 412/871/8137 zahrádková osada.

**III. Odůvodnění**

Kolem kolonie je průchozí cesta (mimo oplocené území, která se hojně využívá) a na severní straně je neudržovaný lesopark ve svahu

pod Petřinami, je tedy okolí veliký prostor na rekreační parkový les mimo zahrádkářskou osadu.

Osada je mimo jiné významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je místem komunitního života, mezigeneračního setkávání a je tak součástí kulturního dědictví.

#### IV. Požadavek na změnu Metropolitního plánu

n Změnit cílový charakter lokality s respektováním zachování Základní organizací Českého zahrádkářského svazu, číslo 18

n Zrušit návrh prostupnosti území podél Litovického potoka

n Změnit cílovou charakteristiku transformačních ploch 412/871/8023 a 412/871/8130 z park na zahrádková osada.

#### Odůvodnění

##### III. Odůvodnění

Kolem kolonie je průchozí cesta (mimo oplocené území, která se hojně využívá) a na severní straně je neudržovaný lesopark ve svahu pod Petřinami, je tedy okolí veliký prostor na rekreační parkový les mimo zahrádkářskou osadu.

Osada je mimo jiné významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je místem komunitního života, mezigeneračního setkávání a je tak součástí kulturního dědictví.

#### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její



prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržovaných připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko

v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

**ID 3025445**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 731

Podatel | **LEPKA JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHQA8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4e2v2t2v

Lokalita | 816

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Chybné zařazení pozemku

---

**Vyjádření**

1. Upravit grafickou část návrhu Metropolitního plánu tak, aby můj pozemek byl zařazen do lokality 386 Hvězdárna 2. Zajistit soulad s reálným stavem, historickým vývojem a připravovanou územní studií zpracovávanou Magistrátem hl. m. Prahy a IPR Praha ve spolupráci s MČ Praha – Velká Chuchle.

**Odůvodnění**

Pozemek se nachází v oblasti Lahovská, která je dlouhodobě využívána k rekreaci i trvalému bydlení a má charakter zahradního města –existuje zde infrastruktura (vodovod, elektřina, komunikace, MHD), zástavba je stabilizovaná a tvořená objekty pro individuální rekreaci s možností trvalého obývání. Navržené zařazení představuje nepřiměřené a neodůvodněné omezení vlastnického práva bez existence převažujícího veřejného zájmu a bez reálného podkladu v území. Došlo by k reálnému znehodnocení pozemků. Čl.11 Listiny základních práv a svobod Každý má právo vlastnit majetek a vlastnické právo může být omezeno jen na základě zákona a v nezbytném rozsahu v souladu s veřejným zájmem. Navržené řešení představuje nepřiměřený zásah bez existence převažujícího veřejného zájmu. §2 odst. 3 správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb.) Správní orgány jsou povinny šetřit práva nabytá v dobré víře a přiměřeně volit prostředky tak, aby byla dotčena práva osob co nejméně. §18 a § 19 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) Územní plán musí vycházet z existujícího stavu, respektovat charakter území a zajistit udržitelný rozvoj v souladu s veřejným zájmem. Navržená změna tyto zásady porušuje, neboť nerespektuje faktický charakter území Lahovská ani dlouhodobý rozvojový záměr městské části.

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025446**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 732

Podatel | **Ing. Jiří Šimůnek**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH8S8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4e7jkrm6

Lokalita | 349

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s navýšením podlažnosti

---

### Vyjádření

Námítka proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy – navýšení podlažnosti v lokalitě mezi ulicemi Pod Pekařkou a Nad Cihelnou, konkrétně pak na pozemku parc. č. 1342/1 v k. ú. Podolí.

Nesouhlasím s navýšením podlažnosti na výše uvedené lokalitě, jak je navrženo v aktuální verzi Metropolitního plánu, a podávám tímto proti němu námítku. Žádám, aby byla zachována původní regulace podlažnosti odpovídající charakteru stávající zástavby.

### Odůvodnění

Navýšení podlažnosti v předmětné oblasti považuji za nevhodné zejména z následujících důvodů:

#### 1. Disproporce nové výstavby vůči stávající zástavbě

Navrhované zvýšení podlažnosti je v rozporu s urbanistickým charakterem lokality, která je tvořena převážně nízkopodlažními obytnými objekty. Výrazné navýšení výškové hladiny by narušilo harmonii prostředí, siluetu čtvrti a vedlo k nevratné změně jejího měřítko.

#### 2. Snížení kvality bydlení a pohody obyvatel

Podle judikatury Nejvyššího správního soudu je „pohoda bydlení“ souhrnem faktorů, které zajišťují zdravé a klidné bydlení, včetně dostatečného oslunění, výhledu, odstupových vzdáleností, nízké hladiny hluku a zachování soukromí (podrobněji viz například zde <https://www.davidzahumensky.cz/2022/09/18/co-kdyz-ma-nova-vystavba-dopad-na-vasi-pohodu-bydleni>). Navýšení podlažnosti povede k zastínění sousedních nemovitostí, omezení výhledu,

zvýšení dopravní zátěže a hluku, což představuje zásah do kvality prostředí a pohody bydlení v rozporu s principem přiměřenosti ve vztahu k poměrům dané lokality.

### 3. Nedostatečná infrastruktura a občanská vybavenost

Zvýšení kapacity zástavby bez současného garantování odpovídající veřejné infrastruktury (dopravní obslužnost, školská zařízení, zdravotní péče, zeleň atp.) povede k přetížení stávajících kapacit a zhoršení životních podmínek obyvatel. Tento problém byl opakovaně projednáván i na úrovni městských částí hlavního města v rámci připomínkování Metropolitního plánu.

### 4. Rozpor s deklarovanými cíli ochrany charakteru města

Metropolitní plán deklaruje ochranu hodnotných lokalit, a to včetně výhledů a zachování přírodních prvků. Navýšení podlažnosti v této oblasti je v přímém rozporu s těmito cíli, neboť povede k vizuálnímu a funkčnímu znehodnocení prostředí. Metropolitní plán si novými pravidly výškové regulace klade za cíl mimo jiné odstranění „zubů“ na siluetách pražských částí (<https://publico.cz/cesko/metropolitni-plan-praha-byty-okruzni-tramvaj>), s čímž je ovšem navržená změna podlažnosti v dané lokalitě v příkrém rozporu. Sám Metropolitní plán v čl. 98 odst. 2 písm. a) uvádí, že *„ve stabilizovaných plochách je nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii“*, což se však podle mého názoru v daném případě nestalo.

---

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace je v souladu s okolní zástavbou, kde se již nacházejí budovy o výšce 4 RNP. Rozmezí podlažnosti 4 znamená 2–4 RNP, což odpovídá reálnému stavu. MPP vymezením území jako stabilizovaného podporuje a chrání posilování a respektování stávajícího charakteru území.

Z hlediska požadavku na snížení výškové regulace levého čtverce se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na

základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti



(výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby

oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025449**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 734

Podatel | **FILIPOVÁ DANIELA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHQ4X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4eevdpq7

Lokalita | 967, 344

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1. Námítka proti zařazení pozemků do nestavebního bloku zahrádková osada. Podatelé jsou vlastníky pozemků v k.ú. Hlubočepy uvedených na listu vlastnictví č. 746.

---

### Vyjádření

1. Podatelé nesouhlasí se zařazením pozemků ve svém vlastnictví do nestavebního bloku zahrádková osada a požadují, aby v Metropolitním plánu („**MPP**“) byly pozemky par. č. 1001, 1014, 1017/13, 1017/21, 1017/20, 1017/19, 1017/18, 1017/14, 1017/22, 1017/15, 1017/23, 1017/52, 1017/12, 1017/38, 1017/51, 1017/16, 1017/34, 1017/11, 1017/26, 1017/27, 1017/17, 1017/10, 1017/24, 1017/25, 1017/43, 1017/49, 1017/8, 1017/28 („**Pozemky**“) zařazeny do zastavitelné stavební lokality s názvem **344 / K Barrandovu** s typem struktury **(06) struktura zahradního města**.

### Odůvodnění

#### a) Zařazení území do nestavebního bloku zahrádková osada je diskriminační

1. Dle aktuálně platného Územního plánu sídelního útvaru hl. města Prahy, který byl schválen usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999 („**Územní plán**“) jsou Pozemky zařazeny do plochy PZO – s hlavním využitím pro zahrádky a zahrádkové osady („**PZO**“). Jako rovněž nestavební, jsou dle Územního plánu vymezeny přilehlé plochy **PS – sady, zahrady a vinice**. Na těchto plochách se nacházejí pozemky parc. č. 1016/1, 1017/31, 1017/1, 1017/2 („**PS 1**“) a parc. č. 1018/1, 1019/1, 1662/11, 1662/9, 1662/1 („**PS 2**“).

2. Dle MPP je PZO, zařazena jako nestavební blok zahrádková osada, kdežto obě původní plochy PS 1 s PS 2, jsou v nynějším návrhu zařazeny kompletně do stavebního bloku ve struktuře zahradního města.

Obrázek č. 1: Grafické znázornění z aktuálního Územního plánu ke dni 10. 9. 2025

Obrázek č. 2: Grafické znázornění 344 / K Barrandovu dle MPP

3. Rozdílný přístup, který je v rámci územního plánování aplikován na Pozemky oproti jiným obdobným plochám v lokalitě, postrádá jakékoli věcné či odborné opodstatnění. Nelze nalézt žádný objektivní důvod, proč by Pozemky měly být posuzovány odlišně, zejména s ohledem na jejich dlouhodobé faktické využití a charakter. Tento přístup navíc nerespektuje historický vývoj a stabilizovaný stav na Pozemcích, které jsou již po řadu let využívány způsobem odpovídajícím charakteru okolní zástavby a území.

4. Tento rozdílný přístup vzhledem k Pozemkům není nijak opodstatněn, a dokonce zcela nelogicky nezohledňuje dlouhodobě existující stav na Pozemcích. Plochy PZO mají dle Územního plánu stanoveno přípustné využití následovně: *„Plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin, klubová zařízení, zahrádkářské chaty. Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, pěší komunikace a plochy. Komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy.*

*Parkovací a odstavné plochy se zelení související s hlavním využitím.“* Kdežto plochy PS 1 a PS 2 mají dle Územního plánu stanoveno přípustné využití ještě přísněji: *„Užitkové a okrasné zahrady.*

*Drobné vodní plochy, pěší komunikace a prostory. Komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy.“*

Navzdory této skutečnosti byly právě plochy PS 1 a PS 2 v rámci nového návrhu územního plánu (MPP) sloučeny do zastavitelných stavebních ploch se strukturou zahradního města. To znamená, že na těchto plochách je nově umožněna výstavba v rozsahu odpovídajícím charakteru zahradního města, což je významná změna oproti jejich dosavadnímu omezenému využití.

**5. V tomto případě tedy není dán jediný legitimní důvod k tomu, aby plocha, na níž se nachází Pozemky, byla ponechána jako nestavební plocha, zatímco plochy PS 1 a PS 2 jsou v MPP změněny na stavební. Pokud bude MPP přijat v navrhovaném znění a nebude námítkám vyhověno, bude MPP pak ve vztahu k Pozemku diskriminační.**

6. Tento závěr již formuloval Nejvyšší správní soud, kdy se vyjádřil k dodržování zásady rovného zacházení, podle které v řešeném případě *„Pro kroky, které se dotknou subjektivních práv jednotlivců,*

*zvláště pak jejich práv vlastnických, však musí existovat racionální důvody a takové kroky zásadně mají, je-li to rozumně možné, dopadat na jednotlivce v obdobném postavení obdobně a zasahovat do jejich práv co nejméně, jak je to jen rozumně možné. Územní plánování již tím, že omezuje vlastníka ve škále možných způsobů využití svého majetku, znamená takový zásah do vlastnického práva ze své podstaty, a proto pro každé omezení z něho plynoucí musí existovat patřičný legitimní důvod. Cokoli jiného by byla svévole, která ani v rámci politického rozhodování není obecně vzato přípustná.“ [1].*

**7. Pokud bude MPP přijat v navrhovaném znění, budou Podatelé značně znevýhodněni oproti vlastníkům obdobných pozemků v lokalitě 344 / K Barrandovu. Tímto pak budou Podatelé diskriminováni a MPP bude v části dotýkající se Pozemku nezákonný.**

**b) MPP je v rozporu s legitimním očekáváním**

8. Podatelé také v souvislosti s lokalitou v rozsahu Pozemků uvádějí, že již v roce 2006 byla snaha o prosazení iniciativy ohledně změny využití plochy PZO. V tomto roce byl předložen požadavek na zařazení do plochy čistě obytné – OC[2]. Tato změna sice nebyla schválena, ale pořizovatel si tak měl být při vypracování aktuálního návrhu MPP vědom, že v této lokalitě existuje již dlouhodobý a opodstatněný zájem, aby tato plocha byla do budoucna zařazena jako stavební, v souladu s lokalitou 344 / K Barrandovu. Tuto argumentaci podporují Podatelé rovněž argumentem, že se v současné době na Pozemcích nacházejí stávající obytné objekty, které jsou dlouhodobě užívány jako rodinné domy nebo rekreační stavby s celoročním provozem. Tato funkce je stabilizovaná. Území poskytuje dostatečné a stálé napojení na okolní dopravní infrastrukturu.

9. Zařazení Pozemků do zahrádkové osady znamená zásadní omezení možností budoucího využití pozemků, neboť podle čl. 111 MPP je v ploše zahrádkové osady přípustné umisťovat pouze budovy sloužící zejména pro rodinnou rekreaci, zahrádkářské chaty, případně jednu společnou stavbu s hygienickým zázemím nebo společenskou místností. Tyto budovy smějí mít pouze jedno nadzemní podlaží, výšku hlavní římsy nejvýše 3,5 metru a celkovou výšku nejvýše 5 metrů. Stávající budovy, které svými rozměry přesahují stanovené hodnoty, je možné upravovat pouze za podmínky, že se tím nezvýší regulovaná výška budovy a zároveň nedojde ke zvětšení regulovaného půdorysného obrysu.

*Obrázek č. 3: Letecký snímek Pozemků a Obrázek č. 4: Letecký snímek Pozemků (2004-2007)*

10. Takové omezení **neodpovídá skutečnému a dlouhodobému charakteru území**, kde se na Pozemcích již nyní nacházejí stabilizované obytné objekty, které jsou dlouhodobě užívány jako rodinné domy nebo rekreační stavby s celoročním provozem. Zařazení do režimu zahrádkové osady neumožňuje rozvoj území v souladu s legitimním očekáváním vlastníků a dlouhodobým charakterem lokality. Navíc je tento postup v rozporu se zásadou rovného zacházení, neboť přilehlé plochy jsou v návrhu MPP zařazeny do stavebního bloku se strukturou zahradního města, ačkoliv jejich aktuální využití je obdobné nebo dokonce přísněji regulované.

11. Podatelé proto požadují, aby byly Pozemky zařazeny do zastavitelné stavební lokality s názvem 344 / K Barrandovu s typem struktury „(06) struktura zahradního města“ dle čl. 46 návrhu MPP. Strukturou zahradního města je podle čl. 46 MPP urbánní struktura zpravidla samostatných budov nebo řadových domů (typicky rodinných domů a vil, případně bytových domů) se zahradami významně se podílejícími na charakteru území. V této struktuře jsou stanoveny zásady prostorového uspořádání, které odpovídají stávajícímu využití území – uliční čára je určena zpravidla oplocením, stavební čára zpravidla ustupuje od uliční čáry, nezastavěné části stavebních bloků jsou obvykle soukromými zahradami a výškové uspořádání je ustálené s možností jeho doplňování při respektování kulturních hodnot.

12. Zařazení pozemků do struktury zahradního města by reflektovalo reálné využití území, umožnilo jeho rozvoj v souladu s legitimním očekáváním vlastníků a respektovalo zásady prostorového uspořádání, které jsou v lokalitě již fakticky realizovány. Ponechání pozemků v nestavebním bloku zahrádková osada by naopak znamenalo nepřiměřený zásah do vlastnického práva, který není dostatečně odůvodněn a je v rozporu s principem proporcionality a právní jistoty.

13. Rovněž také aktuální zařazení pozemků do nezastavitelné lokality 344 / K Barrandovu je rovněž v přímém rozporu s cílem územního plánování dle § 18 odst. 1 stavebního zákona vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích, stejně jako v rozporu s úkoly územního plánování dle § 19 odst. 1 písm. c) a e) stavebního zákona, tj. s úkoly prověřovat a posuzovat potřebu změn v území a stanovovat

podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území.

### **c) Nezařazení pozemku do zastavitelného území nedůvodně zasahuje do základních práv Podatelů**

14. Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených již v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („**Listina**“). Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

15. Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (viz usnesení NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120) a musí být v souladu se zásadou proporcionality (viz rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005). Podle rozsudku NSS ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42 je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem: *„[k]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“*.

16. Z citovaného rozhodnutí je zřejmé, že aby se jednalo o **zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle. Pokud bude přijat Metropolitní plán v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení pozemků naplněny.**

17. Podatelé si jsou vědomi, že se pořizovatel snaží ponecháním Pozemků v nezastavitelném území zachovat stávající plochy pro zahrádkovou osadu, avšak stanovení nezastavitelnosti pozemků, která výrazně omezuje jejich budoucí využitelnost oproti stávajícímu stavu a hrozí tak zmaření záměru Podatelů, není dostatečně odůvodněno. V souladu se zásadou proporcionality je pořizovatel povinen zkoumat, zda nelze zamýšleného cíle dosáhnout též jinými vhodnějšími prostředky.

18. Návrh MPP na daných Pozemcích vůbec nezohledňuje soukromé zájmy, nepoměřuje jejich zasažení a v podstatě bez dalšího přistupuje ke znehodnocení pozemků a nepřiměřenému zásahu do

vlastnického práva Podatele bez náhrady, aniž by zohlednil historický vývoj a aktuální stav na Pozemcích.

**19. Podatelé jsou přesvědčeni, že s ohledem na to, že celá lokalita s názvem 344 / K Barrandovu je v MPP navrhována jako zastavitelná stavební, se strukturou zahradního města, není zde dán žádný důvod, aby plocha PZO byla jako jediná ponechána jako nestavební.**

## **I. Návrh**

**S ohledem na výše uvedené skutečnosti Podatelé žádají, aby Pozemky byly zařazeny do zastavitelného území se strukturou zahradního města, a to v souladu se zařazením lokality 344 / K Barrandovu.**

Daniela Filipová

Michal Filip

[1] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 12. 2020, č. j. 2 As 317/2018-35

[2] Viz *Zadání změny č. 1204 neschválené usnesením ZHMP č. 35/6 ze dne 23.2.2006*

---

## **Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.



Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své

budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

**ID 3025452**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 736

Podatel | **ČESENEK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP5MR

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4gsqp4fd

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | doplnění čl. 67 odst. 3

---

### Vyjádření

Návrhna doplnění čl. 67 odst. 3 takto:

(3)V nezastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je nepřipustnéumíst'ovat budovy a jiné stavby, které nejsou uvedeny jakopřipustné **svýjimkou případů, kdy pozemky v nezastavitelné reprodukčnílokalitě neumožňují ekonomicky efektivní a účelnou zemědělskouhospodářskou činnost člověka; v tomto případě jepřipustné umíst'ovat budovy jako v zastavitelné produkčnílokalitě a ploše uvedené v čl. 62, zejména umíst'ovatbudovy a jiné stavby pro průmyslovou a zemědělskou výrobu,skladování a distribuci zboží, obchod, služby a stavby jako v zastavitelné obytné ploše a lokalitěuvedené v čl. 63, zejména umíst'ovatbudovy a jiné stavby pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod,administrativu, nerušící výrobu.**

### Odůvodnění

Nový metropolitní plán zahrnul do nezastavitelnéprodukční lokality nebo plochy pozemky (např. p.č. 2362/10 v k.ú. Kunratice) v současné době vlivemudálostí z minulých let pozemek, který nemůže objektivně plnitžádnou zemědělskou reprodukční funkci. Tento stav pozemku jenezvratný.

**1. Pozemek není vhodný k reprodukční činnosti s ohledem na jeho velikost.** Na takto malém pozemku není žádná reprodukční činnostekonomicky udržitelná z hlediska hospodárnosti, efektivnostia účelnosti. V minulosti totiž bylo **rozdělenípozemku**,zřejmě s výhledem na jiné budoucí využití, v **územnímřízení příslušnými úřady povoleno.**

**2. Není možná reprodukční rostlinná činnost s ohledem na neexistenci jakékoliv vrstvy orné půdy**na pozemku. Toto bylo

potvrzeno mimo jiné rozhodnutím Odboru životního prostředí úřadu Městské části Praha 4 ze dne 23.2.2024 pod č.j. P4/037238/24/OŽP/RAM o **souhlasu trvalým odnětím** pozemku p.č. 2362/10 v k.ú. Kunratice ze zemědělského půdního fondu za účelem uvedení do souladu se skutečným stavem pozemku **sesoučasným udělením výjimky z nutnosti provést skryvkouorné pudy**, na pozemku se již orná půda ke skrytí nenachází.

**3. Na pozemku není možná ani zemědělská produkční činnost živočišná.** Pozemek **nemá zdroj elektrické energie ani přístup k vodě**. Jakýkoliv chov zvířectva není možný. Lokalita není zasíťovaná a MČ Kunratice jakémukoliv zasíťování brání.

**4. Nezákonnost** zařazení pozemku do nezastavitelné produkční lokality nebo plochy v případě **stanovení nemožného plnění** (způsobu využití). Metropolitní plán nemůže pro konkrétní pozemek nebo území stanovit využití, které pro daný pozemek není fakticky možné a proveditelné a neodpovídá realitě. Nemůže vymezovat způsob využití, který je u daného pozemku nemožným. Zákon upravuje pod pojmem „nemožnost plnění“ situaci, kdy se něco stane objektivně nesplnitelným. Nový metropolitní plán je opatřením obecné povahy. Ani opatření obecné povahy nemůže stanovit nemožné plnění. Pokud tak činí, je to vadou takového opatření obecné povahy. V této souvislosti cituji z Usnesení Ústavního soudu II. ÚS 482/10 ze dne 5. 1. 2012: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.“

Jev rozporu s hmotným právem, aby nový metropolitní plán stanovil pro pozemky využití, které je v rozporu se skutečností a není fakticky možné a takovýto postup by byl nerespektováním mantinelů a excesem proti právům vlastníků takových pozemků.

**5. Neústavnost** zařazení pozemku do nezastavitelné produkční lokality nebo plochy v případě **ztráty nebo podstatného omezení ekonomické využitelnosti pozemku pro vlastníka**. Je-li reprodukční funkce pozemku vlastníka z důvodu navrženého charakteru území objektivně nemožná, musí nový metropolitní plán umožnit jinou, **pro vlastníka pozemku využitelnou**.

**hospodářsky využitelnou funkcí daného pozemku.**  
**Nepostačivou využitelnost pozemku ve veřejném zájmu** (veřejná zeleň, volná krajina apod.), funkce pozemku musí být využitelná pro vlastníka pozemku samotného. Pokud by novým metropolitním plán odebral určením využitelnosti pozemku jeho jakoukoliv užitečnou funkci pro vlastníka, **jednalo by se do facto o expropiaci (vyvlastnění) pozemku mimo zákonem stanovené možnosti** vyvlastnění navíc bez náhrady. Takovýto postup by byl v rozporu se zákonem a porušením ústavně chráněného vlastnického práva před neoprávněnými zásahy do něj.

Obsahem vlastnického práva je soubor dílčích práv a povinností vlastníka, přičemž povinnosti vlastníka jsou chápány jako omezení vlastnického práva, neboť je obecně vycházeno z premisy, že vlastnické právo je pojmově neomezené. Vlastnickými oprávněními jsou: **Právověc držet (ius possidendi)** **Právověc užívat (ius utendi) – tedy tuto použít k účelu, ke kterému slouží, tj. k účelu, kterému objektivně může sloužit, Právověc požívat (ius fruendi) – tedy oprávnění přisvojit si plody či užitky z této věci plynoucí, tedy může-li věc nést vlastníkovu užitky, včetně ekonomických, tyto užitky mít a čerpat, Právověc nakládat (ius disponendi), Právověc působit (ius abutendi) – tedy oprávnění tuto měnit, jinak působit na její podstatu či ji zničit, Právověc opustit (ius dereliquendi) a Právověc zabránit jiným osobám v užívání a působení na věc (ius exclusionis).**

Omezení vlastnického práva lze typologicky rozdělit na omezení ve veřejném, a omezení v soukromém zájmu.

**Občanský zákoník stanovuje pouze dva případy, ve kterých je možné vlastnické právo omezit ve veřejném zájmu.** Těmito případy pak jsou:

**1. Dočasné použití cizí věci** - Toto ustanovení umožňuje použití věci (na nezbytnou dobu a v nezbytné míře) bez souhlasu jejího vlastníka ve stavu nouze nebo v případě naléhavého veřejného zájmu. Stavem nouze lze rozumět případy ohrožení života, zdraví nebo majetku, jež byly zapříčiněny vyšší mocí a hrozí zde nebezpečí z prodlení. Příkladem naléhavého veřejného zájmu pak může být bezprostřední hrozba teroristického útoku.

**2. Trvalé omezení vlastnického práva k věci či její vyvlastnění.** Trvale omezit, či vyvlastnit předmětnou věc je možné pouze na základě zákona a ve veřejném zájmu, a **to jen tehdy, kdy nelze tento zájem uspokojit jinak.** Ustanovení § 1039 odst. 1 OZ dále stanoví, že za takový zásah do vlastnického práva **náleží vlastníku plná náhrada** odpovídající míře, v níž byl majetek vlastníka dotčen.

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedené úpravy, které byly předmětem projednání v článku č. 67, byly pouze formulační a upřesňující, nejednalo se o další doplnění požadovaného textu. Z výše uvedených důvodů lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí že, koncepční zdůvodnění je součástí kapitoly 9 odůvodnění.

Námítka

**ID 3025454**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 736

Podatel | **ČESENĚK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP5MR

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4gsqp4fd

Lokalita | 934, 192

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Změna využití lokality

---

**Vyjádření**

Přeřadit pozemky p.č. 2362/4, 6 – 8, 10, 14, 15, 78 a 77 v k.ú.Kunratice podél asfaltové komunikace na p.č. 2583/4, ostatní komunikace ve vlastnictví hl. m. Prahy do kategorie: Zastavitelného území obytnou zástavbou, případně jako plochy nerušící výroby a služeb zahrnující plochy sloužící pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch.

**Odůvodnění**

Připomínka se týká lokality tvořené pozemky p.č. 2362/4, 6 – 8, 10, 14, 15, 78 a 77 v k.ú.Kunratice podél asfaltové komunikace na p.č. 2583/4, ostatní komunikace ve vlastnictví hl. m. Prahy (dále jen „**lokalita**“).

Pozemky jsou v návrhu nového metropolitního plánu (stejně jakov předchozím územním plánu hl. m. Prahy a jemupředcházejícím „socialistickém“ územním plánu) uvedeny jako:

**Nezastavitelná produkční lokalita nebo plocha.**

Podrobněji pak v interaktivním v metropolitním plánu uvedeno:

*„Zastavitelnost: nezastavitelná, Typ struktury: zemědělská krajina v rovině, Způsob využití: nezastavitelná produkční, Míra stability: stabilizovaná.*

*Důvodem (cílem) pro zařazení pozemků do této kategorie je: Chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, stabilizované, produkční lokality Točná – Hrnčíře se strukturou zemědělské krajiny v rovině. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR snázvem Krajina Uhřetěveské plošiny. Nezastavitelná stabilizovaná produkční lokalita*

*Točná – Hrnčíře je vymezena v plochém reliéfu na jihu území Prahy, v kontaktu s územím Středočeského kraje. Cílem vymezení je zachovat strukturu zemědělské krajiny v rovině a posílit jemnější krajinnou matici doplněním víceúčelových krajinných prvků, které rozčleňují území na menší půdní bloky a jejich díly, zejména mezí, stromořadí ve formě doprovodných prvků podél cest, větrolamů či břehových porostů u vodních toků a vodních ploch, drobných lesíků a hájků, travnatých zasakovacích příkopů apod.“*

Zařazení dotčené lokality do výše uvedené kategorie není v souladu se skutečností.

1. Pozemky v lokalitě již nevratně neslouží k zemědělské produkční činnosti. Přisetření na místě samém při tvorbě metropolitního plánu by tuto skutečnost tvůrci museli zjistit.
2. Pozemky nejsou součástí zemědělské krajiny, pozemky jsou reálně zbaveny ornice, povrch je do různé míry zpevněn a na pozemcích se nacházejí stavby. Pozemky v lokalitě přirozeným rozvojem v souladu s potřebami města změnil svůj charakter.
3. Pozemky nejsou stabilizovaným územím, jak mylně uvádí metropolitní plán. V lokalitě probíhal od posledního územního plánu a stále probíhá přirozený vývoj.
4. Účel a cíl zachovat strukturu zemědělské krajiny v rovině chránit nelze naplnit, když pozemky v lokalitě takový charakter již v minulosti ztratily.
5. Pozemky již ztratily původní charakter, který jim metropolitní plán určuje, není možné jejich využití jako produkčních ploch. Metropolitní plán by měl reflektovat proběhlý přirozený vývoj v této lokalitě.
6. Do krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Uhřetěveské plošiny - nezastavitelná stabilizovaná produkční lokalita Točná – Hrnčíře v kontaktu s územím Středočeského kraje, v rámci které se nachází lokalita, již postupně zasahuje a rozšiřuje se zástavba z městských částí na straně hlavního města Prahy a z obcí Středočeského kraje ze strany druhé.

Výše uvedené činí metropolitní plán v této části nezákonným a dokonce neústavním z níže uvedených důvodů:

- a) Usnesení Ústavního soudu II. ÚS 482/10 ze dne 5. 1. 2012 výslovně uvádí, že: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým



je vnejšířím slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nescíselně podob a volba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočit z určitých věcných (urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelů daných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudu při přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právě bdít nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud brání jednotlivce před excesy v územním plánování.“

b) Metropolitní plán, nemůže pro konkrétní pozemek nebo území stanovit využití, které pro daný pozemek není fakticky možné – zemědělská produkční krajina. Zákon upravuje pod pojmem „nemožnost plnění“ situaci, kdy se něco stane objektivně nesplnitelným. Nový metropolitní plán je opatřením obecné povahy. Ani opatření obecné povahy nemůže stanovit nemožné plnění. Je v rozporu s hmotným právem, aby nový metropolitní plán stanovil nemožné plnění.

c) Obsahem vlastnického práva je **Právověc držet, Právo věc užívat** – tedy tuto použít k účelu, ke kterému slouží, tj. k účelu, kterému objektivně může sloužit, **Právověc požívat** – tedy oprávnění přisvojit si plody či užítky z této věci plynoucí, tedy může-li věc nést vlastníkově užítky, včetně ekonomických, tyto užítky má čerpat, **Právo s věcí nakládat, Právo na věc působit, Právo věc opustit, Právo zabránit jiným osobám v užívání a působení na věc.** Omezení vlastnického práva je možné jen v mezích zákona. Občanský zákoník stanovuje pouze dva případy, ve kterých je možné vlastnické právo omezit ve veřejném zájmu. Těmito případy pak jsou:

- **Dočasné použití cizí věci** - na nezbytnou dobu a v nezbytné míře ve stavu nouze nebo v případě naléhavého veřejného zájmu.

- **Trvalé omezení vlastnického práva k věci či její vyvlastnění.** Trvale omezit, či vyvlastnit předmětnou věc je možné pouze na základě zákona a ve veřejném zájmu, a to jen tehdy, kdy nelze tento zájem uspokojit jinak. Za takový zásah do vlastnického práva náleží vlastníku plná náhrada.

Vzhledem k tomu, že jakákoliv produkční funkce pozemků jako zemědělské krajiny není objektivně možná, musí nový metropolitní plán umožnit jinou, pro vlastníka pozemku využitelnou, funkci daného pozemku. Nepostačí využitelnost pozemků v lokalitě ve veřejném zájmu (veřejná zeleň, volná krajina apod.), funkce pozemku musí být využitelná pro jeho vlastníka. Pokud by nový metropolitní plán odebral pozemku jeho jakoukoliv užitnou funkci pro vlastníka, jednalo by se

de facto o expropriaci (vyvlastnění) mimo zákonem stanovené možnosti vyvlastnění a navíc bez náhrady.

V tomto případě pozemků v lokalitě jejich zařazení do kategorie **Nezastavitelná produkční lokalita nebo plocha** je v rozporu se skutečností a takovéto jejich využití není fakticky možné. Tento postup je právě citovaným usnesením Ústavního soudu nerespektováním mantinelů a excesem proti právům vlastníků dotčených pozemků v lokalitě.

Lokalita je přitom vhodná k bydlení vzhledem k výborné dopravní dostupnosti s ohledem na blízkost nového metra D a Depo Písnice.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

V dotčeném území je paralelně pořizován Metropolitní plán (MPP) a Územní studie Depo Písnice a okolí, která je v tuto chvíli procesu pořizování po veřejném jednání a v následné fázi budou vyhodnoceny požadavky, na základě kterých může dojít k úpravě návrhu této územní studie. Výše uvedená územní studie obsahuje námětovou část, která není v souladu s ÚP SÚ HMP a s Metropolitním plánem. Námětovou část je možno realizovat po dílčí změně Metropolitního plánu, jejímž podkladem bude návrh Územní studie Depo Písnice a okolí.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou

část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

**ID 3025453**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 736

Podatel | **ČESENĚK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP5MR

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4gsqp4fd

Lokalita | 934

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Změna využití území

---

### Vyjádření

Přeřadit pozemek p.č. 2362/10 v k.ú. Kunratice podél asfaltové komunikace na p.č.2583/4, ostatní komunikace ve vlastnictví hl. m. Prahy do Zastavitelného území , využití lokality Zastavitelná obytná lokalita.

Případně jako plochy nerušící výroby a služeb zahrnující plochy sloužící pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch.

### Odůvodnění

Jsemvlastníkem pozemku **p.č.2362/10 o výměře 2735 m2 v k.ú. Kunratice**(pozemek). Přikládám výpis z katastru nemovitostí. Pozemekse nachází v lokalitě podobných pozemků (dále jen„lokalita“) , konkrétně pozemků p.č. 2362/4, 6 – 8, 10,14, 15, 78 a 77 podél asfaltové komunikace na p.č. 2583/4,ostatní komunikace ve vlastnictví hl. m. Prahy.

Pozemekp.č 2362/10 je v návrhu nového metropolitního plánu (stejnějako v předchozím územním plánu hl. m. Prahy a jemupředcházejícím „socialistickém“ územním plánu) navrženjako

### Nezastavitelnáprodukční lokalita nebo plocha.

*Podrobněje pak v interaktivním v metropolitním plánu uvedeno:*

*„Zastavitelnost:nezastavitelná, Typ struktury: zemědělská krajina v rovině,Způsob využití: nezastavitelná produkční, Míra stability:stabilizovaná.*

*Důvodem(cílem) pro zařazení pozemků do této kategorie je: Chránit aposilovat cílový charakter nezastavitelné, stabilizované, produkční lokality Točná – Hrnčíře se strukturou zemědělské krajiny v rovině. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR snázvem Krajina Uhřetěveské plošiny. Nezastavitelná stabilizovaná produkční lokalita Točná – Hrnčíře je vymezena v plochém reliéfu na jihu území Prahy, v kontaktu s územím Středočeského kraje. Cílem vymezení je zachovat strukturu zemědělské krajiny v rovině a posílit jemnější krajinnou maticí doplněním víceúčelových krajinných prvků, které rozčleňují území na menší půdní bloky a jejich díly, zejména mezí, stromořadí ve formě doprovodných prvků podél cest, větrolamů či břehových porostů u vodních toků a vodních ploch, drobných lesíků a hájků, travnatých zasakovacích příkopů apod.“*

Zařazení pozemku do výše uvedené kategorie není v souladu se skutečností. Pozemek je veden v katastru nemovitostí v souladu s jeho skutečným charakterem jako ostatní plocha. Na pozemku se již z minulosti nenachází orná půda, pozemek není možné použít k zemědělské produkční činnosti a toto se v budoucnu již nemůže změnit. Pro toto využití byl pozemek v minulosti nenávratně zničen. **Pozemek je navržen jako zemědělská krajina v rovině, avšak pozemek již není součástí zemědělské krajiny a zemědělskou krajinu ve skutečnosti netvoří a již nikdy tvořit nebude.** Jedná se o pozemek bez ornice, jehož povrch byl v minulosti zpevněn.

**Pozemek se nenachází v lokalitě stabilizované zemědělské krajiny, jak se chybně uvádí v návrhu metropolitního plánu.** Na pozemku a v jeho okolí probíhal od posledního územního plánu a stále probíhá přirozený vývoj. Účel a cíl zachovat strukturu zemědělské krajiny v rovině, jak si klade za cíl metropolitní plán, již nelze naplnit, když pozemky v lokalitě takový charakter již v minulosti ztratily. Nový metropolitní plán považuje pozemek za součást stabilizované lokality. To je pravda do té míry, že přirozeným vývojem a v souladu s potřebami rozvoje se podél asfaltové komunikace na p.č. 2583/4 stabilizovalo území pozemků, které jsou využívány vesměs jako sklady, skladovací a manipulační plochy, parkoviště a odstavné plochy. **Návrh nového metropolitního plánu zcela ignoruje současný stav** a pro pozemek stanovuje využití, které je nereálné a objektivně nemožné. Evidentně se při přípravě návrhu nového metropolitního plánu tvůrci vůbec s touto lokalitou neseznámili.

Přes pozemek vede plynárenské zařízení ve vlastnictví společnosti Pražská plynárenská distribuce, a.s. Jedná se o VTL přípojku plynu pro objekt Safina Vestec z plynovodu ČPP jih. Stavba byla povolena stavebním povolením č.j. 1208/78-výst/K ze dne 3. května 1978 vydaným Odborem výstavby Obvodního národního výboru v Praze 4 - Nusle, Tábořská 350/30 a byla kolaudována kolaudačním rozhodnutím č.j. 5006/81-Bt/Br ze dne 14. června 1982. Ochranné

pásmo VTLplynovodu tvoří cca 1/3 plochy pozemku. Již v průběhuvýstavby plynovodní přípojky v letech 1978 až 1982, došloke znehodnocení vrstvy ornice na pozemku p.č. 2362/10 a přispělak tomu také stavba komunikace na p.č.2583/4, podél které pozemek leží. Výkopovýmpracemi na výstavbě VTL došlo k narušení podrobnéhoodvodňovacího zařízení na předmětném pozemku. Vlivem poškození této meliorace došlo k podmáčení a vzniku bažiny na podstatné části pozemku kopírující komunikaci p.č.2583/4 a na částiochranného pásmo VTL. Degradace pozemku pro zemědělské účelyse prohlubovala tím, že bažina byla postupně zavážena kamením (břidlicí), hlušinou, stavebním odpadem atd. Následně byl povrch pozemku dále různě zasypáván a zpevňován.

Vlivem událostí z minulých let se aktuálně žádná produkční vrstva ornice na pozemku nevyskytuje a tento stav pozemku je nezvratný. Neexistence orné půdy na pozemku jeho nevhodnosti k zemědělské produkční činnosti jsou potvrzeny rozhodnutím Odboru životního prostředí úřadu Městské části Praha 4 ze dne 23.2.2024 pod č.j.P4/037238/24/OŽP/RAM o souhlasu s trvalým odnětím pozemku p.č. 2362/10 v k.ú. Kunratice ze zemědělského půdního fondu za účelem uvedení do souladu se skutečným stavem pozemku změny druhu pozemku a tím, že se uděluje výjimka z nutnosti provést skryvku orné půdy, neboť na pozemku se již orná půda ke skrytí nenachází a na pozemku je zpevněná plocha sešterkovou navázkou.

Pozemek není vhodný ekonomicky k produkční činnosti s ohledem na jeho velikost, když v minulosti bylo příslušnými úřady povoleno rozdělení pozemku, zřejmě s výhledem na jiné budoucí jiné využití.

**Navržené zařazení pozemku do nezastavitelné produkční lokality nebo plochy je nezákonné z důvodu stanovení nemožného plnění (způsobu využití).** Metropolitní plán nemůže pro konkrétní pozemek nebo území stanovit využití, které pro daný pozemek není fakticky možné a proveditelné a neodpovídá realitě. Nemůže vymezovat způsob využití, který je u daného pozemku nemožným. Zákon upravuje pod pojmem „nemožnost plnění“ situaci, kdy se něco stane objektivně nesplnitelným. Nový metropolitní plán je opatřením obecné povahy. Ani opatření obecné povahy nemůže stanovit nemožné plnění. Pokud tak činí, je to vadou takového opatření obecné povahy. V této souvislosti cituji z Usnesení Ústavního soudu II. ÚS 482/10 ze dne 5. 1. 2012: „Při územním plánování jde o vyvážení zájmů vlastníků dotčených pozemků, resp. všech zainteresovaných subjektů, s přihlédnutím k veřejnému zájmu, kterým je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území. Tato harmonie může mít nesčíslně podob avolba konkrétní podoby využití určitého území nebude nakonec výsledkem ničeho jiného než určité politické procedury v podobě schvalování územního plánu. Orgány obce, které rozhodují, jsou omezeny požadavkem nevybočít z určitých



věcných(urbanistických, ekologických, ekonomických a dalších) mantinelůdaných zákonnými pravidly územního plánování. Úkolem soudupři přezkumu souladu územního plánu s hmotným právem je právěbdt nad respektováním těchto mantinelů. Tím také soud bráníjednotlivce před excesy v územním plánování.“

Jev rozporu s hmotným právem, aby nový metropolitní plánstanovil pro pozemky využití, které je v rozporu s skutečností a není fakticky možné a takovýto postup by bylnerespektováním mantinelů a excesem proti právům vlastníkůtakových pozemků.

**Navržené zařazenípozemku do nezastavitelnéprodukční lokality nebo plochy je neústavní pro ztrátu nebopodstatné omezení ekonomické využitelnosti pozemku pro vlastníka.** Je-li

produkčnífunkce pozemku vlastníka z důvodu navrženého charakteruúzemí objektivně nemožná, musí nový metropolitní plánumožnit jinou, pro vlastníka pozemku využitelnou, hospodářskyvyužitelnou funkci daného pozemku. Nepostačí využitelnostpozemku ve veřejném zájmu (veřejná zeleň, volná krajinaapod.), funkce pozemku musí být využitelná pro vlastníka pozemkusamotného. Pokud by nový metropolitní plán odebral určenímvyužitelnosti pozemku jeho jakoukoliv užitnou funkci pro vlastníka,jednalo by se do facto o expropriaci (vyvlastnění) pozemku mimozákonom stanovené možnosti vyvlastnění a navíc bez náhrady. Takovýto postup by byl v rozporu se zákony a porušenímústavně chráněného vlastnického práva před neoprávněnýmizásahy do něj. Obsahemvlastnického práva je soubor dílčích práv a povinnostívlastníka, přičemž povinnosti vlastníka jsou chápány jakoomezení vlastnického práva, neboť je obecně vycházeno zpremisy, že vlastnické právo je pojmově neomezené. Vlastnickýmioprávněními jsou: **Právověc držet**(*iuspossidendi*) **Právověc užívat**(*iusutendi*)– tedy tuto použít k účelu, ke kterému slouží, tj. k účelu,kterému objektivně může sloužit, **Právověc požívat**(*iusfruenti*)– tedy oprávnění přisvojit si plody či užitky z této věciplynouce, tedy může-li věc nést vlastníkovi užitky, včetněněekonomických, tyto užitky mít a čerpat, **Právověc nakládat**(*iusdispondendi*), **Právověc působit**(*iusabutendi*)– tedy oprávnění tuto měnit, jinak působit na její podstatuči ji zničit, **Právověc opustit**(*iusdereliquendi*) a **Právověc zabránit jiným osobám v užívání a působení na věc**(*iusexclusionis*).

Omezenívlastnického práva lze typologicky rozdělit na omezení ve veřejném, a omezení v soukromém zájmu. Občanskýzákoník stanovuje pouze dva případy, ve kterých je možné vlastnické právo omezit ve veřejném zájmu.Těmito případy pak jsou:

**1.Dočasné použití cizí věci** - Toto ustanoveníumožňuje použití věci (na nezbytnou dobu a v nezbytné míře)bez souhlasu jejího vlastníka ve stavu nouze nebo v případěnaléhavého veřejného zájmu. Stavem

nouze lze rozumět případy ohrožení života, zdraví nebo majetku, jež byly zapříčiněny vyšší mocí a hrozí zde nebezpečí z prodlení. Příkladem náležavého veřejného zájmu pak může být bezprostřední hrozba teroristického útoku.

## **2. Trvalé omezení vlastnického práva k věci či její vyvlastnění.**

Trvale omezit, či vyvlastnit předmětnou věc je možné pouze na základě zákona a ve veřejném zájmu, a to jen tehdy, kdy nelze tento zájem uspokojit jinak. Ustanovení § 1039 odst. 1 OZ dále stanoví, že za takový zásah do vlastnického práva náleží vlastníkovi plná náhrada odpovídající míře, v níž byl majetek vlastníka dotčen.

### **Vedení nového metropolitního plánu Odbor územního rozvoje**

#### **Magistrát hl. m. Prahy připravuje již několik let Územní studii**

**Depo Písnice a okolí (studie)**, jejíž hlavní cíl deklaruje zkoordinovat všechny existující zájmy a potřeby v tomto území a nastavit pravidla pro koncepční rozvoj celé lokality. Návrh studie řeší území na rozhraní Písnice a Kunratic navazující na konečnou stanici trasy metra D. V aktuálním (posledně představeném) návrhu této studie je pozemek, jakož i pozemky podél asfaltové komunikace na p.č. 2583/4 navrženy jako pozemky k zastavění obytnou zástavbou. Tato studie a návrh nového metropolitního plánu jsou rozporu. Přitom navržené využití ve studii je logičtější. Studie navrhuje pozemek a okolí kultivovat obytnou zástavbou, když už zemědělské využití pozemku (pozemků) není možné, namísto stávajícího nevzhledného využití pro sklady, odstavné plochy, parkoviště apod. Lokalita je totiž vhodná k bydlení vzhledem k výborné dopravní dostupnosti s ohledem na blízkost nového metra D a Depo Písnice.

#### **Studie tedy na rozdíl od návrhu nového metropolitního plánu navrhuje logičtější využití pozemku p.č. 2362/10 (spolu s pozemky podílem komunikace), a to zahrnout pozemek p.č. 2362/10 v k.ú. Kunratic do zastavitelného území obytnou zástavbou.**

Cosť zařazení pozemku do krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Uhřetěveské plošiny a nezastavitelné stabilizované produkční lokality Točná – Hrnčiče v kontaktu s územím Středočeského kraje, tak tato v rozsahu, jak je uvedena v návrhu nového metropolitního plánu (a také ZÚR) de facto již neexistuje a je překonaná. Dotoho území postupně zasahuje a rozšiřuje se zástavba z obcí Středočeského kraje z druhé strany, např. Vestec, jehož zástavba je již 500 m od pozemku.

Nový metropolitní plán je veden jistě chválnou snahou o ochranu zemědělského půdního fondu. V tomto konkrétním případě je však již mnoho let po termínu. Na druhou stranu zcela protitomuto trendu a nelogicky návrh nového metropolitního plánu některé pozemky v okolí nového DEPA Písnice o mnohem

většírozloze, než je pozemek p.č. 2362/10 (a ostatní pozemky podélasfaltové komunikace) které si dosud zachovaly charakter ornépůdy a produkčních ploch a jsou dosud zemědělsky obdělávané a jsou na nich pěstované plodiny, navrhuje jako zastavitelného území určuje je jako k zastavění obytnou zástavbou. **Tadynový metropolitní plán přímo jde proti zájmu na ochraně ZPF, když skutečně zemědělsky užívané produkční pozemky měnív zastavitelnou obytnou zónu a na druhé straně pozemek p.č.2362/10, ostatní plochu bez ornice nevhodnou k jakékolivprodukční činnosti navrhuje do produkčního nezastavitelnéhoúzemí.** K tomu navíc některá orná půda zahrnutá do zastavitelnéhoúzemí (okolo Depo Písnice) je orná půda dokonce s vyšší bonitou půdy, než byla bonita té původní ornice pozemku p.č.2362/10, viz eAgri a mapové podklady.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

V dotčeném území je paralelně pořizován Metropolitní plán (MPP) a Územní studie Depo Písnice a okolí, která je v tuto chvíli procesu pořizování po veřejném jednání a v následné fázi budou vyhodnoceny požadavky, na základě kterých může dojít k úpravě návrhu této územní studie. Výše uvedená územní studie obsahuje námětovou část, která není v souladu s ÚP SÚ HMP a s Metropolitním plánem. Námětovou část je možno realizovat po dílčí změně Metropolitního plánu, jejímž podkladem bude návrh Územní studie Depo Písnice a okolí.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou

část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námitka

**ID 3025455**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 737

Podatel | **CHARVÁTOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQDC8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4i3xurhi

Lokalita | 223

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | RD K prádelně

---

### Vyjádření

NÁMITKA K NÁVRHU MPP – FUNKČNÍ VYUŽITÍ POZEMKŮ. ú.  
Záběhlce, parc. č. 59/1 a 58/6

Tímto podáváme námitku proti návrhu Metropolitního plánu Prahy v části, která navrhuje změnu funkčního využití pozemků parc. č. 59/1 a 58/6 v katastrálním území Záběhlce na kategorii „**soukromá zahrada**“. Navrhujeme, aby pozemky byly **zařazeny do funkce odpovídající současnému územnímu plánu jejich skutečnému i povolenému využití**, tedy „**Stavební blok, stavba**“.

### Odůvodnění

**Odůvodnění námitky ad 1) na pozemku je vydané stavební povolení a probíhá stavba**

Na uvedených pozemcích bylo řádně vydáno **stavební povolení** č. j. P10-351599, vydané Úřadem městské části Praha 10, odborem stavebním. Stavební povolení nabylo právní moci dne **11. 12. 2023**.

Na základě tohoto povolení byla dne **23. 10. 2025** zahájena stavba „*Novostavba rodinného domu s garáží, Praha 10, Záběhlce, K prádelně*“, a to v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona č. 183/2006 Sb.

Z uvedených skutečností jednoznačně vyplývá, že dotčené pozemky **nejsou určeny ani fakticky užívány jako „soukromá zahrada“**, nýbrž jako **stavební pozemek**, na němž probíhá realizace pravomocně povolené stavby. Tento stav je podložen platným a vykonatelným rozhodnutím stavebního úřadu i zahájením stavebních prací v souladu s právními předpisy. **Legitimního**

**očekávání vlastníka** – vlastník se oprávněně spoléhal na to, že pravomocné stavební povolení nebude územním plánem nijak narušeno.

Z tohoto důvodu **nesouhlasíme** s navrženou změnou funkčního využití a požadujeme **zachování (případně navrácení) zařazení pozemků do funkce odpovídající realizované stavbě**, tedy do kategorie „**Stavební blok, stavba**“.

**Rozpor s § 18 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.** Stavební zákon stanoví, že územní plánování **vychází ze stavu v území**, tedy i ze staveb, které jsou v území již **umístěny nebo povoleny**.

Návrh MPP však tento právní princip nerespektuje. Zařazení pozemků se zahájenou a pravomocně povolenou stavbou do funkce „soukromá zahrada“ je s § 18 odst. 1 v **přímém rozporu**, protože ignoruje existující a povolené využití území.

**Nepřípustná retroaktivní změna funkčního využití – § 18 odst. 4 stavebního zákona** § 18 odst. 4 stavebního zákona stanoví, že územně plánovací dokumentace **nesmí stanovit takové podmínky využití území, které by znemožnily již existující nebo povolené využití pozemků a staveb**.

- Pozemky byly historicky zastavěny a jsou evidovány jako pozemky stavebního charakteru.

- Na pozemcích bylo následně vydáno **stavební povolení**, které nabylo právní moci, a stavba byla v souladu s ním **zahájena**.

- Změna funkčního využití na „soukromou zahradu“ by přímým způsobem znemožnila pokračování realizace stavby, což představuje **retroaktivní, a tedy nepřípustný zásah** do povoleného využití území.

**rozpor s § 54 odst. 2 stavebního zákona** – územní plán má sloužit k usměrnění budoucí výstavby, nikoli k zásahu do již povolené.

**Doplnit legitimní očekávání vlastníka (na základě pravomocného stavebního povolení)** vlastník má **legitimní očekávání**, protože:

- existuje **pravomocné stavební povolení**,
- stavba byla **zahájena**,
- změna MPP by **omezila nabyté a vykonávané právo**.



NSS dlouhodobě uvádí, že územní plán nesmí **zmařit povolené využití**.

Takový postup je v rozporu se zákonem, protože by popřel již nabytá práva vlastníka a regulacemi by fakticky zrušil možnost využívat pozemek způsobem, který je povolen a realizován na základě pravomocného správního aktu.

Odůvodnění připomínky ad 2) **rozpor s evidovaným stavem v katastru nemovitostí** Návrh Metropolitního plánu neodpovídá skutečnému a evidovanému stavu dotčených pozemků v katastru nemovitostí.

**Parcela č. 59/1, k. ú. Záběhlice· Plocha: 358 m<sup>2</sup>**

· **Druh pozemku:** zastavěná plocha a nádvoří

· **Způsob využití:** zbořeniště

· **Vlastník:** podatel

**Parcela č. 58/6, k. ú. Záběhlice· Plocha: 18 m<sup>2</sup>**

· **Druh pozemku:** ostatní plocha

· **Vlastník:** podatel

Z uvedených údajů je zřejmé, že pozemky **nejsou vedeny jako zahrada**, nýbrž jako **pozemky stavebního charakteru**, přičemž parcela 59/1 je evidována jako **zastavěná plocha a nádvoří** se způsobem využití **zbořeniště**, což je jednoznačně kategorie spadající do zastavěného území.

Jedná se o rovinný pozemek pravidelného tvaru navazující na souvislou zástavbu rodinných domů, bytových domů a staveb pro nerušící služby. Pozemek byl historicky zastavěn jako součást statku; v současnosti se zde nachází zbořeniště části původní stavby. Oba sousední domy stojí přímo na hranici pozemku, a navržená stavba na pozemku přirozeně uzavírá stávající proluku.

**Poukázujeme na disproporci** – MPP ignoruje KN, ačkoliv současně v jiných případech údaje KN respektuje; jde o nerovné zacházení.

Tento skutečný stav **není slučitelný s návrhem zařazení plochy jako „soukromá zahrada“**.

**Rozpor s faktickým stavem území a § 18 odst. 1 stavebního zákona (183/2006 Sb.)** Podle § 18 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. musí územní plánování **vycházet ze staveb, které jsou v území již umístěny**, a ze stavu území, jak je aktuálně evidován a fakticky existuje.

- Pozemek parc. č. 59/1 je v KN veden jako **zbořeniště**, což odpovídá tomu, že se jedná o **zastavěné území**.

- Pozemek parc. č. 58/6 bezprostředně souvisí s historicky i současně stavebně využívaným pozemkem.

Zařazení těchto pozemků jako „soukromá zahrada“ je proto v **rozporu** jak s faktickým stavem, tak s evidencí v katastru nemovitostí, kterou musí územní plánování respektovat. Návrh MPP tak nedodrжуje základní zákonný požadavek vyplývající z § 18 odst. 1 stavebního zákona.

Návrh MPP je v rozporu s katastrálním stavem (zastavěná plocha/zbořeniště), reálným stavem území i probíhající stavbou; odporuje tak § 18 odst. 1 stavebního zákona.

#### **Nepřípustná retroaktivní změna funkčního využití**

Podle **§ 18 odst. 4 stavebního zákona** nesmí územně plánovací dokumentace „*stanovovat takové podmínky, které by znemožnily již existující nebo povolené využití pozemků a staveb*“.

- Pozemek byl historicky zastavěn, aktuálně je evidován jako zbořeniště (součást původních staveb).

- Zařazení funkce „soukromá zahrada“ by znemožnilo legální pokračování v obnově původní stavby.

#### **Rozpor s charakterem území a zásadou zachování urbanistických hodnot**

Podle **§ 19 odst. 1 stavebního zákona** územní plánování:

- chrání „*urbanistické, architektonické a kulturní hodnoty*“,
- usiluje o „*zachování a dotvoření urbanistické struktury*“.

Pozemek se nachází v **souvislé uliční frontě**, mezi dvěma stavbami na hranici pozemku.

- Zařazení pozemku jako zahrady vytváří **nelogickou proluku**, odporuje charakteru okolní řadové zástavby a narušuje urbanistická pravidla území.

**A dále § 18 odst. 5** – územní plán má využívat území efektivně; nevyužitá proluka jsou opakem efektivního využití.

Z tohoto důvodu **nesouhlasíme** s navrženou změnou funkčního využití v MPP „**soukromá zahrada**“ a požadujeme zachování (případně navrácení) zařazení pozemků do funkce odpovídající realizované stavbě, tedy „**Stavební blok, stavba**“.

Odůvodnění připomínky ad 3) **Narušení vlastnických práv – porušení zásady proporcionality a ústavní ochrany vlastnictví** Ochranu vlastnického práva garantuje **čl. 11 Listiny základních práv a svobod** a dále též zásada minimalizace zásahů do práv osob dle **§ 2 odst. 3 správního řádu**, podle níž jsou správní orgány povinny volit řešení nejméně zasahující do práv dotčených osob.

Navržená změna funkčního využití pozemků na kategorii „soukromá zahrada“ představuje **zásadní a intenzivní omezení vlastnických práv**, neboť znemožňuje využití pozemku ke stavbě, které je v souladu s jeho charakterem, historickým využitím i pravomocně povoleným účelem. Takové omezení je **neproporcionální** a bez opory ve veřejném zájmu.

Dovolujeme si namítnat, že schválení návrhu MPP v předložené podobě by představovalo **výrazný zásah do vlastnického práva**, které je ústavně chráněno a zahrnuje tzv. **vlastnickou triádu** oprávnění podle čl. 11 Listiny a § 3, § 1012 a § 1042 občanského zákoníku, tj.:

1. **právo věc užívat a požívat její plody a užitky**, tedy využívat její užitečné vlastnosti a realizovat její ekonomický potenciál;
2. **právo s věcí disponovat**, tj. rozhodovat o jejím faktickém a právním osudu;
3. **právo věc držet**, mít ji ve své moci jako předpoklad výkonu užívání i dispozice.

Navržená změna funkčního využití by vlastníkovu **znemožnila realizovat investiční záměr, zhodnotit vynaložené prostředky a pozemek plnohodnotně užívat**. Jde o omezení jdoucí **nad rámec toho, co lze po vlastníkovu požadovat bez náhrady**.

Součástí vlastnického práva jsou sice i odpovědnosti – český právní řád vychází z principu, že „**vlastnictví zavazuje**“ (Hedemannova koncepce) – nicméně v daném případě vlastník pozemek řádně kultivuje a užívá způsobem odpovídajícím charakteru území. **Nelze proto odůvodněně bránit obnově zastavěného pozemku** tím, že bude překvalifikován na „soukromou zahradu“, čímž by byl původní a stále existující stavební charakter pozemku účelově popřen.

**Judikatura Nejvyššího správního soudu – zásah do vlastnictví musí obstát v testu proporcionality** Judikatura NSS dlouhodobě konstatuje, že územní plán sice zasahuje do vlastnického práva **nepřímo**, avšak vlastníci mohou svá práva vykonávat **pouze v mezích jím stanovených**. Územní plán tedy představuje nástroj, který může významně omezit reálné využití majetku – a proto musí být **jakýkoliv zásah do vlastnického práva ústavně legitimní, zákonný, nezbytný, nejšetrnější, nediskriminační a bez libovůle**.

Tato kritéria **nejsou v posuzovaném případě splněna**.

Odkazy na klíčové judikáty:

· **NSS, 1 Ao 1/2009-120**

Potvrzuje nutnost testu proporcionality a požadavek, že zásah do vlastnictví musí být **přísně odůvodněn** a přiměřený sledovanému veřejnému zájmu.

· **NSS, 7 Aos 4/2012-31**

Zdůrazňuje, že zvolená varianta územního řešení nesmí představovat **nepřiměřený zásah**, pokud existuje jiné, pro vlastníka **šetrnější** řešení (což v tomto případě existuje – zachování funkce odpovídající povolené stavbě).

· **NSS, 5 As 3/2024-23**

Konstatuje, že změna funkčního využití pozemku může vést k **přímému zásahu do vlastnického práva**, pokud znemožňuje jeho reálné povolené či očekávatelné využití.

· **NSS, 7 As 10/2024-29**

Soud zde potvrzuje, že při přezkumu územního plánu je nutno ověřit splnění všech kumulativních podmínek:

**ústavní legitimita, zákonný cíl, nezbytnost, šetrnost, nediskriminace a absence libovůle.**

Pokud byť jediná z těchto podmínek splněna není, zásah neobstojí.

#### **Odůvodnění připomínky ad 4) Nejasnost a právní nejistota při výkladu regulace**

Namítáme, že vymezení „zahrad“ v návrhu MPP vytváří pro vlastníky pozemků významnou **právní nejistotu**, neboť není zřejmé, jaký rozsah stavební činnosti je v takto označeném území přípustný. Regulace je formulována nejednoznačně a neumožňuje předvídat, jak bude v konkrétních případech aplikována.

Textová část MPP v čl. 93 odst. 5 stanoví, že ve stavebních blocích nebo jejich částech, kde jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený „významným podílem zahrad“, přičemž **konkrétní grafické vymezení ploch zahrad je pouze informativní**. To znamená, že vymezení nemá závazný charakter a neurčuje přesné hranice, v nichž je možné stavět nebo pozemek jinak využívat.

V praxi však takto pojatá informativní vrstva nechává vlastníky v nejistotě:

- není zřejmé, zda budou moci stavět v části pozemku, která je graficky vyznačena jako zahrada,
- není jasné, jak bude hodnoceno „zachování významného podílu zahrad“ a jaké limity z toho pro stavební činnost vyplývají,
- není specifikováno, jaký minimální podíl ploch musí zůstat nezastavěn,
- a není stanoveno, kdo a jakým způsobem bude vykládat neurčitý pojem „významný podíl“.

Taková nejednoznačnost je neslučitelná s požadavky na **předvídatelnost regulace**, která je základní podmínkou řádné územně plánovací dokumentace i správního rozhodování. Zatímco ostatní regulativy MPP – jako funkční plochy, prostorové regulativy či stavební čára – jsou závazné a jednoznačné, „informativní“ vrstva zahrad závazná není, a přesto má podle textu plánu významně omezovat možnost pozemek zastavět. Tento rozpor je vnitřně nekonzistentní a nesrozumitelný.

Další nejasnost vyplývá z čl. 45 odst. 5, který definuje vesnickou strukturu a uvádí, že nezastavěné části stavebních bloků jsou „zpravidla soukromými zahradami“. Z toho plyne, že existence zahrad v této struktuře je **obecným urbanistickým charakterem území**, nikoli jednoznačně závazným požadavkem. Plán však toto obecné

pravidlo transformuje do fakticky restriktivního omezení, aniž by vymezil jeho rozsah a limity.

Výsledkem je stav, kdy grafické vymezení není závazné, textová část je vágní a požadavek „významného podílu zahrad“ není nikde kvantifikován. Vlastníci tak nemohou předvídat, zda bude jejich stavební záměr považován za přípustný, což zásadně ohrožuje **právní jistotu a legitimní očekávání**, která jsou součástí ústavně chráněného vlastnického práva.

Z těchto důvodů požadujeme vypuštění této nejasné regulace, případně navrácení pozemků do funkčního využití odpovídajícího jejich charakteru a faktickému stavu území.

Odůvodnění připomínky ad 5) **Explicitní rozpor návrhu MPP s platným Územním plánem (ÚP SÚ HMP) v závazné části Konkrétní funkční využití**, ve kterém jsou pozemky vedeny podle současného ÚP je SV - všeobecně smíšené, Hlavní využití: Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. a uvádíme, že **MPP nesmí měnit závazné využití území bez důvodu vyplývajícího ze zákona.**

dále uvádíme:

- platný ÚP má **vyšší právní závaznost**, dokud není řádně nahrazen,
- MPP navrhuje **změnu proti závazné části**, nikoli pouze její aktualizaci,
- nejde o zpřesnění, ale o **zásadní změnu**, která vyžaduje zvláštní odůvodnění, které chybí.

Jde o **nepřípustné zpětné přeznačení zastavitelných pozemků.**

### **Závěr**

Na základě všech uvedených skutečností trváme na tom, že navržené zařazení dotčených pozemků do funkce „soukromá zahrada“ je v rozporu se stavebním zákonem, evidovaným stavem v katastru nemovitostí, charakterem území, ústavně chráněným vlastnickým právem i ustálenou judikaturou Nejvyššího správního soudu. Představuje nepřiměřený, nedostatečně odůvodněný a nešetrný zásah do práv vlastníka, který neobstojí v testu proporcionality ani v požadavcích na racionální, nediskriminační a předvídatelné plánování. Současně ignoruje skutečný stav území

a blokuje pokračování v již povoleném a realizovaném způsobu využití pozemků.

Zároveň je nutné zdůraznit, že **navrhované řešení je v přímém rozporu s platným Územním plánem hl. m. Prahy**, v jehož závazné části jsou pozemky vedeny jako **zastavitelné**, určené k zástavbě v návaznosti na okolní urbanistickou strukturu. Převedení pozemků do funkce „soukromá zahrada“ tak odporuje právně závaznému charakteru současného ÚP a představuje nepřipustné „zpětné přeznačení“ území bez zákonného důvodu.

**Požadujeme proto, aby byly dotčené pozemky zařazeny zpět do funkční plochy odpovídající dosavadnímu a povolenému využití, tj. do funkce „Stavební blok, stavba“, a aby navrhovaná změna na „soukromou zahradu“ nebyla schválena.**

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Článek s regulativy zahrad bude upraven, bude upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu budou přepracovány z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Bude upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, odvozování podílu zahrad bude vztaženo na stavební bloky v nejbližším okolí.



Námítka

**ID 3030811**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 737

Podatel | **CHARVÁTOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT1BM

Identifikátor podání Portálu Pražana | ttdhk8i7

Lokalita | 947, 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 1/3 Čertousy

---

### Vyjádření

**a) požaduje zrušení komunikace 610/-/44 Komunikační propojení  
Ve Žlíbku - U Úlů — návrh, alternativně posunutí dále od  
zástavby**

### Odůvodnění

Dle § 53 Stavebního zákona (SZ) upozorňujeme na nesoulad s:

- politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů,
- výsledkem řešení rozporů.

Dále uvádíme právní oporu a judikaturu:

- **§ 52 SZ** – kdo může podat námítky a obsah námítky (vlastníci pozemků/staveb dotčených návrhem, zástupci veřejnosti).
- **§ 53 SZ** – povinnost pořizovatele vypořádat námítky a případně upravit návrh.
- Judikát **NSS sp. zn. I.-ÚS 1547/12** – námítky lze podat, pokud návrh dotýká vlastnických práv, ale lze je vztáhnout i na širší urbanistické/koncepční aspekty.

- Judikát **1 Ao 1/2009-185** – námítky mohou být i vůči celkové koncepci územního plánu, ne jen konkrétním dotčeným parcelám.

## II. Konkrétní námítky a odůvodnění Ad 1. Komunikace 610/-/44 (Ve Žlíbku – U Úlů) Požadavek:

- Zrušení navržené komunikace 610/-/44 nebo její posunutí dále od obytné zástavby.
- Alternativně vedení trasy z křižovatky K **Bílému vrchu** – K **Zelenči**, nejprve ulicí K **Bílému vrchu** a dále podél **Novopacké** směrem na východ.
- Komunikace má být **obslužná pro lokalitu**, nikoli součást „severního obchvatu“ Horních Počernic.
- Požadujeme, aby byla **zklidněná a plnila funkci veřejného prostranství**, s ohledem na bezpečnost dětí a obyvatel.

### Odůvodnění:

- Navržená komunikace jako „veřejně prospěšná stavba“ odporuje cílovému charakteru lokality Čertousy, který má být **stabilizovanou obytnou lokalitou s vesnickou strukturou**, chránit prostorové uspořádání a historická jádra vesnic (Horní Počernice – Křovinovo náměstí, Čertousy – Podsyrovský rybník).
- Silniční síť by měla být součástí **veřejného prostranství**, nikoli tranzitní obchvat, který obtěžuje obyvatele a ohrožuje bezpečnost dětí.
- Podle **Pražských stavebních předpisů** má uliční prostranství vysokou obytnou a reprezentativní hodnotu; je nutné zohlednit pěší a cyklistickou dopravu a obytnou kvalitu veřejných prostranství.
- Současný stav na ulici Kludských a prodloužení ulice K Zelenči umožňuje tranzitní dopravu mezi obytnými částmi, což ohrožuje děti a místní obyvatele. Tento problém potvrzuje i **o.s. Život ve městě** a podporuje petice místních obyvatel.

### Ochrana před hlukem:

- Dle **zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví**, a **Nařízení vlády č. 272/2011 Sb.**, musí být hluk z provozu pozemních komunikací omezen tak, aby nebyly překračovány

hygienické limity v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb.

- Navrhovaná trasa komunikace 610/-/44 prochází obytnou zónou, což by vedlo k **výraznému zvýšení hlukové zátěže** pro místní obyvatele.

- Podle judikatury **PI. ÚS 4/18, PI. ÚS 35/23 a I. ÚS 818/24** je překročení hygienických limitů hluku považováno za negativní zásah do veřejného zdraví, který musí být řešen při umisťování do nových UP nové silnice či obchvatu.

- Navržená komunikace proto **nesplňuje požadavky ochrany obyvatel před hlukem**, jak ukládá zákon a právní předpisy, a zároveň odporuje principu zklidněných obytných veřejných prostor.

- Judikatura NSS (sp. zn. 1 Ao 1/2009-185) podporuje možnost uplatnit námítky i proti koncepčnímu řešení území, pokud jeho realizace ohrožuje kvalitu života obyvatel, včetně negativních dopadů hluku.

**Ad 2) požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov. Vymístění ČOV Čertousy do oblasti Sychrov.**

1. **Zanesení změny územního plánu Z 2979/09 do MPP** a doplnění podmínky:

„Masivní výstavba v západních Horních Počernicích podmíněna výstavbou ČOV Sychrov včetně trasy kanalizačního sběrače.“

2. **Alternativa:** Oddělení ČOV Čertousy od obytné zóny pásmem zeleně sloužícím jako stálá hygienická bariéra.

Odůvodnění:1. **Stávající stav a rizika:**

o ČOV Čertousy je přetížena; zápach a překročené imisní limity ohrožují kvalitu života obyvatel. Vyhnívací nádrže jsou vzdáleny cca 20 m od obytných domů.

o Podle **zákona č. 211/1994 Sb., o ochraně ovzduší**, nesmí být pachové látky v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo.

o **Zákon č. 201/2012 Sb. a vyhláška č. 415/2012 Sb.** ukládají povinnost využít opatření k omezení emisí zápachu (odsávání odpadních plynů, zakrytování jímek a dopravníků, uzavření objektů). Dokumentace neprokazuje, že tato opatření budou plně realizována.

2. **Judikatura:**

o **NSS sp. zn. 6 Ao 23/2015** potvrzuje právo obyvatel požadovat, aby stavby v obytné zóně respektovaly hygienické limity znečištění ovzduší a zápachu.

o **PI. ÚS 17/2018**: Ochranná pásma a vliv záměru na zdraví a životní prostředí obyvatel musí být posouzeny před povolením stavby.

o **NSS sp. zn. 54 A 48/2023 85**: Jakákoliv podstatná změna návrhu po veřejném projednání vyžaduje nové projednání; přesun ČOV do Sychrova je v souladu s touto povinností.

### 3. Ochranná pásma a životní prostředí:

o Dokumentace nezohledňuje ochranné pásmo ČOV dle **TNV 75 6011 a § 11 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí**, které chrání obyvatelstvo před nepříznivými vlivy provozu ČOV.

o Rozšíření kapacity ČOV by významně zvětšilo ochranné pásmo a zasáhlo nové rodinné domy, což dokumentace neřeší.

o **Povodí Labe**, stanovisko ze dne 27. 11. 2015, konstatuje, že recipient pro odvod vyčištěných vod nemá zaručený trvalý průtok, což zvyšuje riziko znečištění a záplav.

### 4. Urbanistická a technická odůvodnění přesunu na Sychrov:

o Napojení neodkanalizovaných lokalit Horních Počernic a rozvojových částí vyžaduje propojení s ČOV Sychrov, v souladu s EU směnicemi.

o Přesun ČOV na Sychrov je urbanisticky a technicky vhodný: nízká poloha, napojení na infrastrukturu, souhlas vlastníků pozemků, ekonomicky výhodnější než zkapacitňování stávající ČOV v obytné zástavbě.

o Oddálení výstavby Sychrovské ČOV podporuje územní rozvoj a minimalizuje riziko rozdrobení infrastruktury (**Politika územního rozvoje ČR 2008**).

### 5. Stavebně-technické a hygienické nedostatky:

o **Vyhláška č. 26/1999 Sb., Pražské stavební předpisy § 29 a vyhláška č. 501/2006 Sb., § 25** stanovují minimální odstupy staveb od hranic pozemku a od obytných staveb, což ČOV nedodržuje.

o Normy **ČSN 73 0540-2 a EUR 14449 EN** stanovují požadavky na výměnu vzduchu a koncentrace CO<sub>2</sub> v interiérech, které při provozu ČOV budou překračovány.

o **WHO/EURO: Air Quality Guidelines 1992** upozorňuje na nutnost minimalizovat zápach a znečišťující plyny, což dokumentace neprokazuje.

#### 6. Alternativy z hlediska územního plánu:

o Zkapacitnění stávající ČOV bylo preferováno bez řádného posouzení varianty PČOV Sychrov, která by minimalizovala vliv na obytnou zástavbu a životní prostředí.

o **§ 96b stavebního zákona a judikatura NSS sp. zn. 6 Ao 4/2012** stanoví povinnost investora posoudit varianty, které minimalizují negativní dopady na obyvatelstvo a životní prostředí.

#### 7. Kumulativní vlivy a dlouhodobá rizika:

o Rekonstrukce a rozšíření ČOV budou probíhat 7–9 let, což způsobí kumulativní zhoršení ovzduší a hygienických podmínek.

o **§ 13 zákona č. 17/1992 Sb.:** Nelze povolit činnost, pokud je riziko závažného poškození životního prostředí, byť existuje nejistota.

#### **Ad 3. Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny** **Požadavek:**

· Trvalé oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny **pásem zeleně**, aby byla zachována ochrana obytné části a kvalita veřejného prostoru.

#### **Odůvodnění:**

· Vyplývá z výkresu **IPR Praha – Koncepční rozvaha městských částí, září 2014**.

· Zajištění dostatečné ochrany obyvatel a prevence budoucího narušení obytného charakteru lokality.

---

#### **Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem

požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly změny lokálního charakteru (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace, úprava (odstranění) vymezení městského parku bodem), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. úprava návrhu prvku 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlábku - U Úlů — návrh, , a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že vymezení odpovídá platnému územnímu plánu a má vazbu na území sousední obce. Slouží pro odstranění chybějící dopravní vazby k produkční oblasti, ve směru ze Středočeského kraje od Zelenče. Cílový charakter není jen popis lokality, MPP nedefinuje přesné technické řešení komunikace v kontextu i v návaznosti na obytnou zástavbu, tato řešení budou součástí navazujících projektových stupňů k zpracování samotného projektu komunikace. Návrh byl komplexně posouzen v rámci VVURÚ. Dále uvádíme, že

obec Zeleneč ve svém nedávno schváleném územním plánu koridor pro tento záměr vymezuje (koridor "CNU.D5").

Námítka

**ID 3035973**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 737

Podatel | **CHARVÁTOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT1BM

Identifikátor podání Portálu Pražana | ttdhk8i7

Lokalita | 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 2/3 Čertousy

---

**Vyjádření****b) požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov****Odůvodnění**Dle **§ 53 Stavebního zákona (SZ)** upozorňujeme na nesoulad s:

- politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů,
- výsledkem řešení rozporů.

Dále uvádíme právní oporu a judikaturu:

- **§ 52 SZ** – kdo může podat námítky a obsah námítky (vlastníci pozemků/staveb dotčených návrhem, zástupci veřejnosti).
- **§ 53 SZ** – povinnost pořizovatele vypořádat námítky a případně upravit návrh.
- Judikát **NSS sp. zn. I.-ÚS 1547/12** – námítky lze podat, pokud návrh dotýká vlastnických práv, ale lze je vztáhnout i na širší urbanistické/koncepční aspekty.
- Judikát **1 Ao 1/2009-185** – námítky mohou být i vůči celkové koncepci územního plánu, ne jen konkrétním dotčeným parcelám.



## II. Konkrétní námítky a odůvodnění

### Ad 1. Komunikace 610/-/44 (Ve Žlábku – U Úlů)

#### Požadavek:

- Zrušení navržené komunikace 610/-/44 nebo její posunutí dále od obytné zástavby.
- Alternativně vedení trasy z křižovatky K **Bílému vrchu – K Zelenči**, nejprve ulicí K **Bílému vrchu** a dále podél **Novopacké** směrem na východ.
- Komunikace má být **obslužná pro lokalitu**, nikoli součást „severního obchvatu“ Horních Počernic.
- Požadujeme, aby byla **zklidněná a plnila funkci veřejného prostranství**, s ohledem na bezpečnost dětí a obyvatel.

#### Odůvodnění:

- Navržená komunikace jako „veřejně prospěšná stavba“ odporuje cílovému charakteru lokality Čertousy, který má být **stabilizovanou obytnou lokalitou s vesnickou strukturou**, chránit prostorové uspořádání a historická jádra vesnic (Horní Počernice – Křovinovo náměstí, Čertousy – Podsychrovský rybník).
- Silniční síť by měla být součástí **veřejného prostranství**, nikoli tranzitní obchvat, který obtěžuje obyvatele a ohrožuje bezpečnost dětí.
- Podle **Pražských stavebních předpisů** má uliční prostranství vysokou obytnou a reprezentativní hodnotu; je nutné zohlednit pěší a cyklistickou dopravu a obytnou kvalitu veřejných prostranství.
- Současný stav na ulici Kludských a prodloužení ulice K Zelenči umožňuje tranzitní dopravu mezi obytnými částmi, což ohrožuje děti a místní obyvatele. Tento problém potvrzuje i **o.s. Život ve městě** a podporuje petice místních obyvatel.

#### Ochrana před hlukem:

- Dle **zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví**, a **Nařízení vlády č. 272/2011 Sb.**, musí být hluk z provozu pozemních komunikací omezen tak, aby nebyly překračovány

hygienické limity v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb.

- Navrhovaná trasa komunikace 610/-/44 prochází obytnou zónou, což by vedlo k **výraznému zvýšení hlukové zátěže** pro místní obyvatele.

- Podle judikatury **PI. ÚS 4/18, PI. ÚS 35/23 a I. ÚS 818/24** je překročení hygienických limitů hluku považováno za negativní zásah do veřejného zdraví, který musí být řešen při umisťování do nových UP nové silnice či obchvatu.

- Navržená komunikace proto **nesplňuje požadavky ochrany obyvatel před hlukem**, jak ukládá zákon a právní předpisy, a zároveň odporuje principu zklidněných obytných veřejných prostor.

- Judikatura NSS (sp. zn. 1 Ao 1/2009-185) podporuje možnost uplatnit námítky i proti koncepčnímu řešení území, pokud jeho realizace ohrožuje kvalitu života obyvatel, včetně negativních dopadů hluku.

**Ad 2) požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov. Vymístění ČOV Čertousy do oblasti Sychrov.**

**1. Zanesení změny územního plánu Z 2979/09 do MPP** a doplnění podmínky:

„Masivní výstavba v západních Horních Počernicích podmíněna výstavbou ČOV Sychrov včetně trasy kanalizačního sběrače.“

**2. Alternativa:** Oddělení ČOV Čertousy od obytné zóny pásmem zeleně sloužícím jako stálá hygienická bariéra.

**Odůvodnění:**

**1. Stávající stav a rizika:**

o ČOV Čertousy je přetížená; zápach a překročené imisní limity ohrožují kvalitu života obyvatel. Vyhnívací nádrže jsou vzdáleny cca 20 m od obytných domů.

o Podle **zákona č. 211/1994 Sb., o ochraně ovzduší**, nesmí být pachové látky v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo.

o **Zákon č. 201/2012 Sb. a vyhláška č. 415/2012 Sb.** ukládají povinnost využít opatření k omezení emisí zápachu (odsávání odpadních plynů, zakrytování jímek a dopravníků, uzavření objektů). Dokumentace neprokazuje, že tato opatření budou plně realizována.

## 2. Judikatura:

o **NSS sp. zn. 6 Ao 23/2015** potvrzuje právo obyvatel požadovat, aby stavby v obytné zóně respektovaly hygienické limity znečištění ovzduší a zápachu.

o **PI. ÚS 17/2018**: Ochranná pásma a vliv záměru na zdraví a životní prostředí obyvatel musí být posouzeny před povolením stavby.

o **NSS sp. zn. 54 A 48/2023 85**: Jakákoliv podstatná změna návrhu po veřejném projednání vyžaduje nové projednání; přesun ČOV do Sychrova je v souladu s touto povinností.

## 3. Ochranná pásma a životní prostředí:

o Dokumentace nezohledňuje ochranné pásmo ČOV dle **TNV 75 6011 a § 11 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí**, které chrání obyvatelstvo před nepříznivými vlivy provozu ČOV.

o Rozšíření kapacity ČOV by významně zvětšilo ochranné pásmo a zasáhlo nové rodinné domy, což dokumentace neřeší.

o **Povodí Labe**, stanovisko ze dne 27. 11. 2015, konstatuje, že recipient pro odvod vyčištěných vod nemá zaručený trvalý průtok, což zvyšuje riziko znečištění a záplav.

## 4. Urbanistická a technická odůvodnění přesunu na Sychrov:

o Napojení neodkanalizovaných lokalit Horních Počernic a rozvojových částí vyžaduje propojení s ČOV Sychrov, v souladu s EU směrnici.

o Přesun ČOV na Sychrov je urbanisticky a technicky vhodný: nízká poloha, napojení na infrastrukturu, souhlas vlastníků pozemků, ekonomicky výhodnější než zkapacitňování stávající ČOV v obytné zástavbě.

o Oddálení výstavby Sychrovské ČOV podporuje územní rozvoj a minimalizuje riziko rozdrobení infrastruktury (**Politika územního rozvoje ČR 2008**).

## 5. Stavebně-technické a hygienické nedostatky:

o **Vyhláška č. 26/1999 Sb., Pražské stavební předpisy § 29 a vyhláška č. 501/2006 Sb., § 25** stanovují minimální odstupy staveb od hranic pozemku a od obytných staveb, což ČOV nedodržuje.

o Normy **ČSN 73 0540-2** a **EUR 14449 EN** stanovují požadavky na výměnu vzduchu a koncentrace CO<sub>2</sub> v interiérech, které při provozu ČOV budou překračovány.

o **WHO/EURO: Air Quality Guidelines 1992** upozorňuje na nutnost minimalizovat zápach a znečišťující plyny, což dokumentace neprokazuje.

#### 6. Alternativy z hlediska územního plánu:

o Zkapacitnění stávající ČOV bylo preferováno bez řádného posouzení varianty PČOV Sychrov, která by minimalizovala vliv na obytnou zástavbu a životní prostředí.

o **§ 96b stavebního zákona** a **judikatura NSS sp. zn. 6 Ao 4/2012** stanoví povinnost investora posoudit varianty, které minimalizují negativní dopady na obyvatelstvo a životní prostředí.

#### 7. Kumulativní vlivy a dlouhodobá rizika:

o Rekonstrukce a rozšíření ČOV budou probíhat 7–9 let, což způsobí kumulativní zhoršení ovzduší a hygienických podmínek.

o **§ 13 zákona č. 17/1992 Sb.**: Nelze povolit činnost, pokud je riziko závažného poškození životního prostředí, byť existuje nejistota.

#### Ad 3. Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny

##### Požadavek:

· Trvalé oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny **pásem zeleně**, aby byla zachována ochrana obytné části a kvalita veřejného prostoru.

##### Odůvodnění:

· Vyplývá z výkresu **IPR Praha – Koncepční rozvaha městských částí, září 2014**.

· Zajištění dostatečné ochrany obyvatel a prevence budoucího narušení obytného charakteru lokality.

---

#### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával.

I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury (910-730/228/1066 Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že prvek 730/228/1066 vymezení Čistírny odpadních vod Čertousy, rozšíření, navazuje už na existující stavbu ČOV v dané lokalitě a požadavek byl zapracován na podkladě vyjádření správce Pražská vodohospodářská společnost, a.s. Technické aspekty v kontextu obytné zástavby jsou součástí navazujících projektových stupňů. Záměr na výstavbu nové ČOV

Sychrov není v MPP sledován. Rozšířená čistírna musí z principu splňovat hygienické požadavky.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3035974**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 737

Podatel | **CHARVÁTOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT1BM

Identifikátor podání Portálu Pražana | ttdhk8i7

Lokalita | 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 3/3 Čertousy

---

**Vyjádření****c) Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny větším pásmem zeleně****Odůvodnění**Dle **§ 53 Stavebního zákona (SZ)** upozorňujeme na nesoulad s:

- politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů,
- výsledkem řešení rozporů.

Dále uvádíme právní oporu a judikaturu:

- **§ 52 SZ** – kdo může podat námítky a obsah námítky (vlastníci pozemků/staveb dotčených návrhem, zástupci veřejnosti).
- **§ 53 SZ** – povinnost pořizovatele vypořádat námítky a případně upravit návrh.
- Judikát **NSS sp. zn. I.-ÚS 1547/12** – námítky lze podat, pokud návrh dotýká vlastnických práv, ale lze je vztáhnout i na širší urbanistické/koncepční aspekty.
- Judikát **1 Ao 1/2009-185** – námítky mohou být i vůči celkové koncepci územního plánu, ne jen konkrétním dotčeným parcelám.

## II. Konkrétní námítky a odůvodnění

### Ad 1. Komunikace 610/-/44 (Ve Žlíbku – U Úlů)

#### Požadavek:

- Zrušení navržené komunikace 610/-/44 nebo její posunutí dále od obytné zástavby.
- Alternativně vedení trasy z křižovatky K **Bílému vrchu** – K **Zelenči**, nejprve ulicí K **Bílému vrchu** a dále podél **Novopacké** směrem na východ.
- Komunikace má být **obslužná pro lokalitu**, nikoli součást „severního obchvatu“ Horních Počernic.
- Požadujeme, aby byla **zklidněná a plnila funkci veřejného prostranství**, s ohledem na bezpečnost dětí a obyvatel.

#### Odůvodnění:

- Navržená komunikace jako „veřejně prospěšná stavba“ odporuje cílovému charakteru lokality Čertousy, který má být **stabilizovanou obytnou lokalitou s vesnickou strukturou**, chránit prostorové uspořádání a historická jádra vesnic (Horní Počernice – Křovinovo náměstí, Čertousy – Podsyrovský rybník).
- Silniční síť by měla být součástí **veřejného prostranství**, nikoli tranzitní obchvat, který obtěžuje obyvatele a ohrožuje bezpečnost dětí.
- Podle **Pražských stavebních předpisů** má uliční prostranství vysokou obytnou a reprezentativní hodnotu; je nutné zohlednit pěší a cyklistickou dopravu a obytnou kvalitu veřejných prostranství.
- Současný stav na ulici Kludských a prodloužení ulice K Zelenči umožňuje tranzitní dopravu mezi obytnými částmi, což ohrožuje děti a místní obyvatele. Tento problém potvrzuje i **o.s. Život ve městě** a podporuje petice místních obyvatel.

#### Ochrana před hlukem:

- Dle **zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví**, a **Nařízení vlády č. 272/2011 Sb.**, musí být hluk z provozu pozemních komunikací omezen tak, aby nebyly překračovány



hygienické limity v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb.

- Navrhovaná trasa komunikace 610/-/44 prochází obytnou zónou, což by vedlo k **výraznému zvýšení hlukové zátěže** pro místní obyvatele.

- Podle judikatury **PI. ÚS 4/18, PI. ÚS 35/23 a I. ÚS 818/24** je překročení hygienických limitů hluku považováno za negativní zásah do veřejného zdraví, který musí být řešen při umisťování do nových UP nové silnice či obchvatu.

- Navržená komunikace proto **nesplňuje požadavky ochrany obyvatel před hlukem**, jak ukládá zákon a právní předpisy, a zároveň odporuje principu zklidněných obytných veřejných prostor.

- Judikatura NSS (sp. zn. 1 Ao 1/2009-185) podporuje možnost uplatnit námítky i proti koncepčnímu řešení území, pokud jeho realizace ohrožuje kvalitu života obyvatel, včetně negativních dopadů hluku.

**Ad 2) požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov. Vymístění ČOV Čertousy do oblasti Sychrov.**

**1. Zanesení změny územního plánu Z 2979/09 do MPP** a doplnění podmínky:

„Masivní výstavba v západních Horních Počernicích podmíněna výstavbou ČOV Sychrov včetně trasy kanalizačního sběrače.“

**2. Alternativa:** Oddělení ČOV Čertousy od obytné zóny pásmem zeleně sloužícím jako stálá hygienická bariéra.

**Odůvodnění:**

**1. Stávající stav a rizika:**

o ČOV Čertousy je přetížená; zápach a překročené imisní limity ohrožují kvalitu života obyvatel. Vyhňivací nádrže jsou vzdáleny cca 20 m od obytných domů.

o Podle **zákona č. 211/1994 Sb., o ochraně ovzduší**, nesmí být pachové látky v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo.

o **Zákon č. 201/2012 Sb. a vyhláška č. 415/2012 Sb.** ukládají povinnost využít opatření k omezení emisí zápachu (odsávání odpadních plynů, zakrytování jímek a dopravníků, uzavření objektů). Dokumentace neprokazuje, že tato opatření budou plně realizována.

## 2. Judikatura:

o **NSS sp. zn. 6 Ao 23/2015** potvrzuje právo obyvatel požadovat, aby stavby v obytné zóně respektovaly hygienické limity znečištění ovzduší a zápachu.

o **PI. ÚS 17/2018**: Ochranná pásma a vliv záměru na zdraví a životní prostředí obyvatel musí být posouzeny před povolením stavby.

o **NSS sp. zn. 54 A 48/2023 85**: Jakákoliv podstatná změna návrhu po veřejném projednání vyžaduje nové projednání; přesun ČOV do Sychrova je v souladu s touto povinností.

## 3. Ochranná pásma a životní prostředí:

o Dokumentace nezohledňuje ochranné pásmo ČOV dle **TNV 75 6011 a § 11 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí**, které chrání obyvatelstvo před nepříznivými vlivy provozu ČOV.

o Rozšíření kapacity ČOV by významně zvětšilo ochranné pásmo a zasáhlo nové rodinné domy, což dokumentace neřeší.

o **Povodí Labe**, stanovisko ze dne 27. 11. 2015, konstatuje, že recipient pro odvod vyčištěných vod nemá zaručený trvalý průtok, což zvyšuje riziko znečištění a záplav.

## 4. Urbanistická a technická odůvodnění přesunu na Sychrov:

o Napojení neodkanalizovaných lokalit Horních Počernic a rozvojových částí vyžaduje propojení s ČOV Sychrov, v souladu s EU směrnici.

o Přesun ČOV na Sychrov je urbanisticky a technicky vhodný: nízká poloha, napojení na infrastrukturu, souhlas vlastníků pozemků, ekonomicky výhodnější než zkapacitňování stávající ČOV v obytné zástavbě.

o Oddálení výstavby Sychrovské ČOV podporuje územní rozvoj a minimalizuje riziko rozdrobení infrastruktury (**Politika územního rozvoje ČR 2008**).

## 5. Stavebně-technické a hygienické nedostatky:

o **Vyhláška č. 26/1999 Sb., Pražské stavební předpisy § 29 a vyhláška č. 501/2006 Sb., § 25** stanovují minimální odstupy staveb od hranic pozemku a od obytných staveb, což ČOV nedodržuje.

o Normy **ČSN 73 0540-2** a **EUR 14449 EN** stanovují požadavky na výměnu vzduchu a koncentrace CO<sub>2</sub> v interiérech, které při provozu ČOV budou překračovány.

o **WHO/EURO: Air Quality Guidelines 1992** upozorňuje na nutnost minimalizovat zápach a znečišťující plyny, což dokumentace neprokazuje.

#### 6. Alternativy z hlediska územního plánu:

o Zkapacitnění stávající ČOV bylo preferováno bez řádného posouzení varianty PČOV Sychrov, která by minimalizovala vliv na obytnou zástavbu a životní prostředí.

o **§ 96b stavebního zákona** a **judikatura NSS sp. zn. 6 Ao 4/2012** stanoví povinnost investora posoudit varianty, které minimalizují negativní dopady na obyvatelstvo a životní prostředí.

#### 7. Kumulativní vlivy a dlouhodobá rizika:

o Rekonstrukce a rozšíření ČOV budou probíhat 7–9 let, což způsobí kumulativní zhoršení ovzduší a hygienických podmínek.

o **§ 13 zákona č. 17/1992 Sb.**: Nelze povolit činnost, pokud je riziko závažného poškození životního prostředí, byť existuje nejistota.

#### Ad 3. Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny

##### Požadavek:

· Trvalé oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny **pásem zeleně**, aby byla zachována ochrana obytné části a kvalita veřejného prostoru.

##### Odůvodnění:

· Vyplývá z výkresu **IPR Praha – Koncepční rozvaha městských částí, září 2014**.

· Zajištění dostatečné ochrany obyvatel a prevence budoucího narušení obytného charakteru lokality.

---

#### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

V návrhu MPP pro opakované veřejné projednání je vymezen místní park 123/228/3051 K Bílému vrchu a rozvojová plocha 415/228/8557 o rozloze 29570 m<sup>2</sup>.

Od stávajících ploch obytné zástavby, ve směru na plochy s produkčním využitím MPP vymezuje nové rozvojové obytné plochy včetně ploch pro nová parková prostranství. Oddělení produkčního a obytného využití považujeme za dostatečné, další řešení bude předmětem navazujících řízení, kdy je vždy nutné splnit požadavky jiných právních předpisů.

Obecně platí, že separace funkcí izolační zelení nevytváří příjemné město krátkých vzdáleností a udržitelné životní prostředí. V tomto konkrétním případě MPP respektuje právní stav dosavadního ÚP SÚ a navrhuje parkový pás, přestože se nejedná o nijak rušící produkci, ale o logistiku. Řešení MPP je adekvátní a nevyvolá popisované negativní vlivy. Návrh byl komplexně posouzen v rámci VVURÚ.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025457**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 738

Podatel | **KABELÁČOVÁ SAŇOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT2S2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4insrsqg

Lokalita | 816

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1

---

### Vyjádření

Námítka k projednávanému návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) s návrhem podání změn v lokalitě 816/ „zahrádková osada Třešňovka“ zN (11) R [S].

Pozemek 953/15, v lokalitě „816/zahrádková osada Třešňovka“, který je v současném platném Územním plánu Hl. m. Prahy v oblasti vymezené kódem PZO/OB-A, navrhujeme ustanovit jako zastavitelnou transformační plochu s obytným využitím, s parametry Z/(06)/O/(S) – viz výkresová dokumentace.

### Odůvodnění

Navrhovaný pozemek 953/15 je vybaven dopravní obslužností přes komunikaci parcelní číslo 943/5 ve správě Městské čisti Praha Velká Chuchle. S rozšířením komunikace 953/19 souhlasíme a přikládáme vyjádření místně příslušného odboru dopravy v Praze Radotíně. Pozemek je již napojen na inženýrské sítě (elektřina, voda) a napojení na kanalizaci je reálné z přímo navazující obytné lokality "387/ Lahovská" / Z (06) O [S]. Námítka je podávána ve shodě se sousedními pozemky parcelní čísla 952, 953/1, 953/12, 953/13, 953/14, 953/16, 953/17, 953/18, 953/19 a celkově tvoří jeden celek navazující na již změněné území označované v metropolitním plánu jako plocha č. 413/387/2254. Navázání na obytnou zónu by bylo logickým krokem a pokračováním v rozvoji této oblasti. Bylo by proto nešťastné, aby Metropolitní plán sloučením výše zmíněných pozemků se zahrádkovou osadou od samého počátku, bránil celkovému rozvoji a přinesl nemálo problémů vlastníkům pozemků. Plocha těchto pozemků ( 952, 953/1, 953/12, 953/13, 953/14, 953/15, 953/16, 953/17, 953/18, 953/19) je volně přístupná a i současným využíváním lépe odpovídá obytnému účelu. Námi navrhovaná změna by jistě také prospěla i v řešení nedostatku bytového fondu na území Hl. m. Prahy

a současně vyšla vstříc přání současných majitelů pozemků, kteří budou tuto plochu využívat.

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Požizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025458**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 739

Podatel | **JRD Delta s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03HQT

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4j35kc3e

Lokalita | 188

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Úprava výškové regulace v lokalitě 188 / K Měcholupům

---

### Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 535/3 a 535/4 v k. ú. Horní Měcholupy, zapsaných na LV č. 7724 („**Pozemky**“), společnost JRD Delta s.r.o., IČO: 072 15 894, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 296920 („**Vlastník**“) souhlasí s Metropolitním plánem tak, že výšková regulace jihovýchodní části Pozemků v lokalitě 188 / K Měcholupům je stanovena v hodnotě RNP 8.

### Odůvodnění

#### Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace pozemků

##### A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem Pozemků, tj. parc. č. 535/3 a 535/4 v k. ú. Horní Měcholupy, zapsaných na LV č. 7724.

**Vlastník v** souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **tuto SOUHLASNOU námítku k Metropolitnímu plánu**, a to v rozsahu, v němž bylo



vyhověno námitce jeho právního předchůdce z roku 2022, pokud jde o úpravu výškové regulace Pozemků.

### **B: Argumentace**

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemcích, v souladu se současným územním plánem hl. m. Prahy výstavbu bytových domů v lokalitě 188 / K Měcholupům v souladu s koncepční studií o výšce 8 RNP („Záměr“). Takto navržený záměr vychází ze současné regulace stanovené územním plánem hl. m. Prahy, který stanovuje kód využití území F.

V souvislosti s výše popsáním Záměrem Vlastník uplatnil proti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, námítky, ve kterých žádal zvýšení výškové regulace z hodnoty 6 RNP na hodnotu 8 RNP.

Nyní projednávaný návrh Metropolitního plánu z roku 2025 naší námitce vyhověl a zvednul ve vztahu v rámci předmětné transformační a rozvojové plochy na většině jejího území výškovou hladinu na 8 RNP.

Vlastník tak tímto velice oceňuje přístup pořizovatele při vyhodnocování naší námítky a děkuje, že ji bylo vyhověno.

**Vlastník proto navrženou úpravu regulace Pozemků v Metropolitním plánu podporuje a považuje ji za žádoucí zachovat v navržené podobě.**

I.

### **Závěr**

S ohledem na výše uvedené Vlastník výslovně souhlasí s nově navrženým funkčním a prostorovým uspořádáním Pozemků v Metropolitním plánu, tj. zejména se stanovením výškové regulace Pozemků v hodnotě 8 RNP v rámci lokality 188 / K Měcholupům.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3025459**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 740

Podatel | **Sentreta, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH94D

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4jcx9whm

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Tupolevova (Bahok) - Námítka k článku 167 Textové části -  
Přechodná ustanovení

---

### Vyjádření

**1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části Metropolitního plánu.**

**2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.**

### Odůvodnění

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces

trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3028103**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 740

Podatel | **Sentreta, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02HTR

Identifikátor podání Portálu Pražana | ggmpzy4

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Tupolevova - Souhlas se zněním metropolitního plánu, který umožňuje rozumný rozvoj a dotvoření lokality

---

**Vyjádření**

Podatel souhlasí s návrhem metropolitního plánu, který umožňuje vybudovat na jeho pozemcích bytovou zástavbu až do výšky 12 NP. Podatel v současnosti aktivně připravuje záměr bytového domu s komerčním parterem o 11 NP a předpokládá kontinuitu územního plánování.

**Odůvodnění**

Návrh metropolitního plánu na pozemcích Podatele je v souladu s kontinuitou stávajícího územního plánu i se záměrem investora. Návrh vyhovuje současným požadavkům na výstavbu, když reflektuje současné trendy a potřeby, které od doby vzniku původních nízkopodlažních objektů s komerční vybaveností prošly přirozeným vývojem a doznaly výrazných změn.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3025460**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 741

Podatel | **WALTER a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0AV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4jj84j8g

Lokalita | 926, 758, 073

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka č. 1 - Doplnění hladiny věží do čtverce, jehož součástí je pozemek č. parc. 98/9, k.ú. Radlice, v lokalitě 073/Radlice,

**Vyjádření**

Jako vlastník pozemků č. parc. 97/5, 98/9 a 98/13, k.ú. Radlice, které se nacházejí v lokalitě **073/Radlice s** hybridní strukturou, **žádáme o** uvedení vyznačené plochy do souladu s vydaným povolením výškové stavby, tedy o **doplnění stanovení hladiny věží** ve vyznačeném čtverci v lokalitě 073/Radlice, a to tak, aby **maximální regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) ve vyznačeném čtverci**, jehož součástí jsou výše uvedené pozemky v k.ú. Radlice, **byl 15 nadzemních podlaží**.

**Odůvodnění**

Na pozemku ve vlastnictví společnosti WALTER a.s., na úpatí Dívčích hradů v areálu bývalého energetického centra továrny WALTER (dříve n.p. Motorlet), se nachází stávající nevyužívaný železobetonový komín o výšce cca 120 m. Jedná se o jeden z nejvyšších komínů v Praze, představuje nejen významný orientační bod a symbol celých Radlického údolí, ale i připomínku bohaté průmyslové historie Prahy.

Společnost WALTER a.s. – vlastník stavby železobetonového komína i přilehlých pozemků, má v úmyslu zrealizovat unikátní výškovou stavbu, v jejímž samotném středu se nachází žb komín. Stavba nazvaná „**Kotelna Radlice – II. etapa dostavby areálu Walter – Radlice**“ (dále jen jako „**Záměr dostavby komína**“) má v současné době vydáno právoplatné stavební povolení č.j. MC05 283382/2019 ze dne 26.11.2019, právní moci nabylo dne 28.12.2019 (*viz příloha č. 1*), platnost povolení byla prodloužena rozhodnutím č.j. MC05 59118/2024 ze dne 12.3.2024 do 28.5.12.2025 (*viz příloha č. 2*), o další povolení platnosti povolení bude požádáno.

Záměr dostavby komína řeší přeměnu stávajícího komína na administrativně bytový objekt. Nejvyšší bod záměru má výšku +49,850m = 326,05 m n.m., **záměr byl kladně posouzen jako výšková stavba** – dle platného územního plánu se jedná o území výškové regulace Oblasti 2. Úřad územního plánování potvrdil soulad Záměru dostavby komína s platným Územním plánem SÚ hl.m. Prahy (viz závazné stanovisko č.j. MHMP 1562149/2019 ze dne 8.8.2019, opraveno Usnesením č.j. MHMP 1970111/2019 ze dne 2.10.2019 - viz příloha č. 3). Objekt navazuje na stávající výstavbu a při pohledech z území památkové rezervace v hl. m. Praze se prakticky neprojeví a nedojde tedy k negativnímu zásahu do horizontu pohledově se uplatňujícího ve vztahu k památkové rezervaci.

Ve vyjádření ke studii Záměru dostavby komína, které vydal IPR pod č.j. 10405/18 dne 28.12.2018 (viz příloha č. 4) se dále uvádí: „...**V zorných úhlech z ulice Radlická objekt tvoří solitér, který může sloužit jako žádoucí orientační bod. Objekt atypického komínu vhodně doplňuje výstavbu v oblasti areálu bývalé Waltrovky, podporuje diverzitu hybridní urbanistické struktury, která je typická kompaktními a rozvolněnými bloky se solitery a různorodým výškovým uspořádáním zpravidla doplněným hladinou věží. Hybridní struktura typická pro okolní zástavbu umožňuje technické inovace, kterou bezpochyb předložený záměr je.**“

Na základě výše uvedeného schválení výškové stavby kolem stávajícího žb komína Vás **žádáme o doplnění návrhu Metropolitního plánu o hladinu věží v ploše, ve kterém se stávající stavba komína nachází – a to tak, aby maximální regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) byl 15 nadzemních podlaží, neboť výška atiky posledního povoleného nadzemního podlaží je 49,850 m.**

I když je stavba Záměru dostavby komína již povolena, není dosud realizována, a tak jakákoliv změna stavby před dokončením by se v době platnosti Metropolitního plánu mohla dostat mimo soulad s územním plánem. Domníváme se, že solitérní dostavba železobetonového komína v revitalizovaném území brownfieldu je velmi žádoucí, “zjemňuje“ celkovou výšku komína, dává stavbě komína novou funkci. Navrhovaná výšková regulace 6NP, resp. 7NP, je zcela nedostatečná a nereflexuje již vydaná závazná stanoviska a povolení stavby o celkové výšce 50m.

Přikládáme také základní vizualizace Záměru dostavby komína.

-----

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel mimoto uvádí, že rozmezí podlažnosti 6 (tj. 4–6 RNP) odpovídá reálnému stavu okolní zástavby a umožňuje i realizaci



jednoho ustoupeného podlaží. Samotná existence komínu o výšce cca 120 m nezakládá důvod pro zvýšení rozmezí podlažnosti na 15 RNP. Podle čl. 97 odst. 1) "Výšková regulace se nevztahuje na jiné stavby, (např. stavby a zařízení dopravní nebo technické infrastruktury)."

Pokud by se v území nacházela budova s vyšším počtem RNP, než připouští regulace, lze postupovat podle čl. 103 odst. 6) "Stávající budovy s vyšším počtem RNP, než je přípustné dle výškové regulace, je možné nahradit novými budovami s jakýmkoliv počtem RNP, pokud RPB nové budovy nepřekročí RPB původní budovy a regulovaná výška nové budovy nepřekročí regulovanou výšku původní budovy."

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3025461**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 741

Podatel | **WALTER a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0AV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4jj84j8g

Lokalita | 926, 758, 073

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka č. 2 - Změna RNP na pozemku č. parc. 98/9, 98/13 a 97/5, k.ú. Radlice

---

### Vyjádření

Jako vlastník pozemků č. parc. 97/5, 98/9 a 98/13, k.ú. Radlice, které se nacházejí v lokalitě **073/Radlice s** hybridní strukturou, **žádáme o** uvedení vyznačené plochy do souladu s vydaným povolením výškové stavby, tedy o **změnu maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží (RNP) ve vyznačeném čtverci**, jehož součástí jsou výše uvedené pozemky v k.ú. Radlice, **na 15 nadzemních podlaží**.

### Odůvodnění

Jako alternativu v námitce č. 1 žádáme o změnu celkového RNP ve vyznačeném čtverci. Níže uváděné přílohy jsou shodné s přílohami dokládány k námitce č. 1.

Na pozemku ve vlastnictví společnosti WALTER a.s., na úpatí Dívčích hradů v areálu bývalého energetického centra továrny WALTER (dříve n.p. Motorlet), se nachází stávající nevyužívaný železobetonový komín o výšce cca 120 m. Jedná se o jeden z nejvyšších komínů v Praze, představuje nejen významný orientační bod a symbol celých Radlického údolí, ale i připomínku bohaté průmyslové historie Prahy.

Společnost WALTER a.s. – vlastník stavby železobetonového komína i přilehlých pozemků, má v úmyslu zrealizovat unikátní výškovou stavbu, v jejímž samotném středu se nachází žb komín. Stavba nazvaná „**Kotelna Radlice – II. etapa dostavby areálu Walter – Radlice**“ (dále jen jako „**Záměr dostavby komína**“) má v současné době vydáno právoplatné stavební povolení č.j. MC05 283382/2019 ze dne 26.11.2019, právní moci nabylo dne 28.12.2019 (viz příloha č.

1), platnost povolení byla prodloužena rozhodnutím č.j. MC05 59118/2024 ze dne 12.3.2024 do 28.5.12.2025 (viz příloha č. 2), o povolení platnosti povolení bude v těchto dnech požádáno.

Záměr dostavby komína řeší přeměnu stávajícího komína na administrativně bytový objekt. Nejvyšší bod záměru má výšku +49,850m = 326,05 m n.m., záměr byl posouzen jako výšková stavba – dle platného územního plánu se jedná o území výškové regulace Oblasti 2. Úřad územního plánování potvrdil soulad Záměru dostavby komína s platným Územním plánem SÚ hl.m. Prahy (viz závazné stanovisko č.j. MHMP 1562149/2019 ze dne 8.8.2019, oprava dle usnesení č.j. MHMP 1970111/2019 ze dne 2.10.2019 - viz příloha č. 3). Objekt navazuje na stávající výstavbu a při pohledech z území památkové rezervace v hl. m. Praze se prakticky neprojeví a nedojde tedy k negativnímu zásahu do horizontu pohledově se uplatňujícího ve vztahu k památkové rezervaci.

Ve vyjádření ke studii Záměru dostavby komína, které vydal IPR pod č.j. 10405/18 dne 28.12.2018 (viz příloha č. 4) se dále uvádí: „...V zorných úhlech z ulice Radlická objekt tvoří solitér, který může sloužit jako žádoucí orientační bod. Objekt atypického komínu vhodně doplňuje výstavbu v oblasti areálu bývalé Waltrovky, podporuje diverzitu hybridní urbanistické struktury, která je typická kompaktními a rozvolněnými bloky se solitery a různorodým výškovým uspořádáním zpravidla doplněným hladinou věží. Hybridní struktura typická pro okolní zástavbu umožňuje technické inovace, kterou bezpochyb předložený záměr je. "

Na základě výše uvedeného schválení výškové stavby kolem stávajícího žb komína **Vás žádáme o změnu RNP v ploše, ve které se stávající stavba komína nachází – a to tak, aby maximální regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) byl 15 nadzemních podlaží**, neboť výška atiky posledního povoleného nadzemního podlaží je 49,850 m.

I když je výše uvedená stavba již povolena, není dosud realizována, a tak jakákoliv změna stavby před dokončením by se v době platnosti Metropolitního plánu mohla dostat mimo soulad s územním plánem. Domníváme se, že solitérní dostavba železobetonového komína v revitalizovaném území brownfieldu je velmi žádoucí, "zjemňuje" celkovou výšku komína, dává stavbě komína novou funkci. Navrhovaná výšková regulace 6NP, resp. 7NP, je zcela nedostatečná a nereflktuje již vydaná závazná stanoviska a povolení stavby o celkové výšce 50m.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel mimoto uvádí, že rozmezí podlažnosti 6 (tj. 4–6 RNP) odpovídá reálnému stavu okolní zástavby a umožňuje i realizaci jednoho ustoupeného podlaží. Samotná existence komínu o výšce cca 120 m nezakládá důvod pro zvýšení rozmezí podlažnosti na 15 RNP. Podle čl. 97 odst. 1) "Výšková regulace se nevztahuje na jiné

stavby, (např. stavby a zařízení dopravní nebo technické infrastruktury)."

Pokud by se v území nacházela budova s vyšším počtem RNP, než připouští regulace, lze postupovat podle čl. 103 odst. 6) "Stávající budovy s vyšším počtem RNP, než je přípustné dle výškové regulace, je možné nahradit novými budovami s jakýmkoliv počtem RNP, pokud RPB nové budovy nepřekročí RPB původní budovy a regulovaná výška nové budovy nepřekročí regulovanou výšku původní budovy."

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu

typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3025462**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 742

Podatel | **BAŠTÝŘOVÁ VĚRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ3AG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4k62tatu

Lokalita | 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Metropolitního plánu – 622/-/8 Tramvajová trať Podbaba - Troja (Zoo) - Poliklinika Mazurská—územní rezerva

---

### Vyjádření

Nesouhlas se záměrem výstavby tramvajového tunelu pod nemovitostí na parcele 1333

### Odůvodnění

Navrhovaná trasa tunelu by měla vést přímo pod uvedenou nemovitostí, což představuje významný zásah do vlastnického práva. Obáváme se rizik spojených s ražením tunelu: možné poškození statiky domu, vibrace, riziko poruch během výstavby, zvýšené náklady na údržbu nemovitosti, narušení stávající studny, která je využívána k odběru užitkové vody. Realizace tunelu může vést ke snížení tržní hodnoty nemovitosti. Dále považujeme za neakceptovatelné, že nebyly dostatečně zváženy alternativní trasy, které by minimalizovaly dopad na obytnou zástavbu.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky



a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že záměr je obsažen v nadřazené dokumentaci ZÚR.

Námítka

**ID 3025463**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 743

Podatel | **Back swing s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP6KU

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4kp9gqgy

Lokalita | 373

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Vlastník je vlastníkem pozemků parc. č. 2400/2, 2400/3, 2400/4 a 2400/7 zapsaných na LV č. 1857 pro katastrální území Hostivař, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Ze všech výše uvedených důvodů proto Vlastník Pozemků navrhuje a žádá změnit regulaci Pozemků, tak, že Pozemky budou zařazeny do stavebního bloku plochy pro bydlení lokality 373 / Nová Hostivař. Jako byli změněny i pozemky patřící MČ na sever od našich Pozemků

### Odůvodnění

#### I. Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem pozemků parc. č. 2400/2, 2400/3, 2400/4 a 2400/7 zapsaných na LV č. 1857 pro katastrální území Hostivař, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Vlastník vůči návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům **nesouhlasí. Vlastník proto** v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 **uplatňuje** ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č.

283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů,  
**námítky k Metropolitnímu plánu.**

## **II. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem**

(obrázek)

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 373 / Nová Hostivař. Tato plocha je Metropolitním plánem definována označením **Z (06) /O [S]**, tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha se strukturou zahradního města se způsobem využití zastavitelná obytná plocha. Pozemky jsou v této ploše navíc zařazeny do transformační plochy 411/373/2366 o celkové rozloze 14.241 m<sup>2</sup>. Tato transformační plocha má mít strukturu areálů vybavenosti dle čl. 49 Metropolitního plánu a způsob využití rekreační. Maximální zastavěnost je stanovena na 20 % z celkové velikosti transformační plochy. Pozemky jsou zároveň i zařazeny do plochy rekreační vybavenosti s označením 800/373/2173.

Na Pozemcích tak lze dle návrhu Metropolitního plánu realizovat budovy a jiné stavby veřejné vybavenosti stanoveného druhu, v tomto případě stavby sloužící pro rekreaci, relaxaci a sport, jak vyplývá z čl. 64 Metropolitního plánu.

Výšková regulace Pozemků je stanovena na hodnotu RNP 2.

## **III. Návrh alternativní regulace Pozemků s odůvodněním**

Z výše uvedené přiložené grafické podoby regulace Pozemků Metropolitním plánem vyplývá, že Pozemky se nacházejí v sousedství rodinných domů a zahrad. Ty jsou Metropolitním plánem regulovány krom obecných regulativů lokality 373 / Nová Hostivař i vymezenou plochou „*soukromá zahrada, areálová zahrada*“, ke které se vážou podrobnější regulativy na využitelnost plochy. Z jižní strany pozemky sousedí s lokalitou 978 / Hostivařský park.

V současné době jsou Pozemky součástí zahradní osady, ve které jsou zahrady a chaty, které využívají místní obyvatelé. Tyto zahrady tak plynule navazují na zahrady u rodinných domů, které se zahradní osadou sousedí jak z východní, tak ze západní strany.

Ze severní strany Pozemků se v současné době nachází nezastavěná oplocená travnatá plocha, která není nijak využívána. Metropolitní plán vyhověl připomínce Městské části Praha 15, kdy změnil využití této plochy z občanské vybavenosti na plochu s obytným funkčním využitím.

Z jižní strany Pozemky a zahradní osada sousedí s Hostivařským lesoparkem, který Metropolitní plán označuje jako lokalitu 978 / Hostivařský lesopark.

Vlastník z těchto důvodů navrhuje zařadit Pozemky do plochy pro bydlení lokality 373 / Nová Hostivař. Zařazení Pozemků do navržené plochy by bylo v souladu s faktickým stavem Pozemků. Dále by byla přirozeně protažena plocha již existujících soukromých zahrad s rodinnými domy, na které Pozemky, resp. zahradní osada, dnes plynule navazují. Také by tímto došlo k vytvoření jednotné plochy sousedící s Hostivařským lesoparkem, neboť by zeleň zahrad pozvolna navazovala na zeleň parku. Zařazení Pozemků do plochy pro bydlení dále dle Vlastníka pomohlo dotvořit a posílit charakter lokality jako zahradního města. Byla by vytvořena lokalita s jednotnou strukturou staveb, která není narušována. Lokalita by tak jako celek tvořila kompaktní vilovou zástavbu pro klidné rodinné bydlení.

Vlastník dále dodává, že má za to, že jím navržená změna regulace Pozemků je vhodnější i z toho důvodu, že sportovních a rekreačních ploch je v sousedství Lokality dostatek, a že spolu s dalšími navrženými sportovními plochami Metropolitním plánem by bylo skutečně účelnější Pozemky zařadit do plochy pro bydlení. Vlastník má zejména na mysli plochy pro sport/rekreaci v lokalitě 564 / Sídliště Hornoměřcholupská, ve které se nachází mnoho sportovních víceúčelových areálů, jejich plocha má být navíc ještě rozšířena o rozvojovou plochu 413/564/2749.

Ohledně možností rekreace je ještě důležité zmínit možnosti, které nabízí již zmíněný hostivařský lesopark. V hostivařském lesoparku je možné krom běžné rekreace ve smyslu chůze, běhu, freesbee či hraní pétanque a dalších podobných aktivit využít i již umístěných venkovních sportovních prvků, tak služeb různých rekreačních a sportovní zařízení, které se v něm v hojném zastoupení nacházejí. I z tohoto důvodu se jeví Vlastníkovi jako nadbytečné vymezovat na Pozemcích plochu pro rekreaci a je dle jeho názoru účelnější zařadit pozemky, resp. celou zahradní osadu do plochy pro bydlení.

#### **IV. Návrh změny Metropolitního plánu**

Ze všech výše uvedených důvodů proto Vlastník Pozemků navrhuje a žádá změnit regulaci Pozemků, tak, že Pozemky budou zařazeny do stavebního bloku plochy pro bydlení lokality 373 / Nová Hostivař. Jako byli změněny i pozemky patřící MČ na sever od našich Pozemků

#### **V. Závěr**

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážil jím navrhované řešení ve

vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnil tak, jak Vlastník navrhuje.

**Axention one s.r.o.**

*Přílohy:*

- Výpis z katastru nemovitostí;

---

### **Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla zejména úprava v textové části z hlediska regulativů vztahujících se k zastavitelné transformační ploše s rekreačním využitím, tj. nikoliv úprava členění, využití nebo struktury, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3036461**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 743

Podatel | **Back swing s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPGJ1

Lokalita | 978, 373

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

---

### Vyjádření

Vlastník Pozemků (pozemků parc. č. 2400/2, 2400/3, 2400/4 a 2400/7 zapsaných na LV č. 1857 pro katastrální území Hostivař, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha) navrhuje a žádá změnit regulaci Pozemků, tak, že Pozemky budou zařazeny do stavebního bloku plochy pro bydlení lokality 373 / Nová Hostivař. Jako byli změněny i pozemky patřící MČ na sever od našich Pozemků.

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážil jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnil tak, jak Vlastník navrhuje.

### Odůvodnění

1) Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Obr. 1 (Navrhovaná regulace Metropolitním plánem vymezené oblasti (Pozemky a okolí)

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 373 / Nová Hostivař. Tato plocha je Metropolitním plánem definována označením Z (06) /0 [S], tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha se strukturou zahradního města se způsobem využití zastavitelná obytná plocha. Pozemky jsou v této ploše navíc zařazeny do transformační plochy 411/373/2366 o celkové rozloze 14.241 m<sup>2</sup>. Tato transformační plocha má mít strukturu areálů vybavenosti dle čl. 49 Metropolitního plánu a způsob využití rekreační. Maximální zastavěnost je stanovena na 20 % z celkové velikosti transformační plochy. Pozemky jsou zároveň i zařazeny do plochy rekreační vybavenosti s označením 800/373/2173.

Na Pozemcích tak lze dle návrhu Metropolitního plánu realizovat budovy a jiné stavby veřejné vybavenosti stanoveného druhu, v tomto případě stavby sloužící pro rekreaci, relaxaci a sport, jak vyplývá z čl. 64 Metropolitního plánu.

Výšková regulace Pozemků je stanovena na hodnotu RNP 2.

Návrh alternativní regulace Pozemků s odůvodněním

Z výše uvedené přiložené grafické podoby regulace Pozemků Metropolitním plánem vyplývá, že Pozemky se nacházejí v sousedství rodinných domů a zahrad. Ty jsou Metropolitním plánem regulovány krom obecných regulativů lokality 373 / Nová Hostivař i vymezenou plochou „soukromá zahrada, areálová zahrada“, ke které se vážou podrobnější regulativy na využitelnost plochy. Z jižní strany pozemky sousedí s lokalitou 978 / Hostivařský park.

V současné době jsou Pozemky součástí zahradní osady, ve které jsou zahrady a chaty, které využívají místní obyvatelé. Tyto zahrady tak plynule navazují na zahrady u rodinných domů, které se zahradní osadou sousedí jak z východní, tak ze západní strany.

Ze severní strany Pozemků se v současné době nachází nezastavěná oplocená travnatá plocha, která není nijak využívána. Metropolitní plán vyhověl připomínce Městské části Praha 15, kdy změnil využití této plochy z občanské vybavenosti na plochu s obytným funkčním využitím.

Z jižní strany Pozemky a zahradní osada sousedí s Hostivařským lesoparkem, který Metropolitní plán označuje jako lokalitu 978 / Hostivařský lesopark.

Vlastník z těchto důvodů navrhuje zařadit Pozemky do plochy pro bydlení lokality 373 / Nová Hostivař. Zařazení Pozemků do navržené plochy by bylo v souladu s faktickým stavem Pozemků. Dále by byla přirozeně protažena plocha již existujících soukromých zahrad s rodinnými domy, na které Pozemky, resp. zahradní osada, dnes plynule navazují. Také by tímto došlo k vytvoření jednotné plochy sousedící s Hostivařským lesoparkem, neboť by zeleň zahrad pozvolna navazovala na zeleň parku. Zařazení Pozemků do plochy pro bydlení dále dle Vlastníka pomohlo dotvořit a posílit charakter lokality jako zahradního města. Byla by vytvořena lokalita s jednotnou strukturou staveb, která není narušována. Lokalita by tak jako celek tvořila kompaktní vilovou zástavbu pro klidné rodinné bydlení.

Vlastník dále dodává, že má za to, že jím navržená změna regulace Pozemků je vhodnější i z toho důvodu, že sportovních a rekreačních ploch je v sousedství Lokality dostatek, a že spolu s dalšími navrženými sportovními plochami Metropolitním plánem by bylo



skutečně účelnější Pozemky zařadit do plochy pro bydlení. Vlastník má zejména na mysli plochy pro sport/rekreaci v lokalitě 564 / Sídliště Hornoměřcholupská, ve které se nachází mnoho sportovních víceúčelových areálů, jejich plocha má být navíc ještě rozšířena o rozvojovou plochu 413/564/2749.

Ohledně možností rekreace je ještě důležité zmínit možnosti, které nabízí již zmíněný hostivařský lesopark. V hostivařském lesoparku je možné krom běžné rekreace ve smyslu chůze, běhu, freesbee či hraní pétanque a dalších podobných aktivit využít i již umístěných venkovních sportovních prvků, tak služeb různých rekreačních a sportovní zařízení, které se v něm v hojném zastoupení nacházejí. I z tohoto důvodu se jeví Vlastníkovi jako nadbytečné vymezovat na Pozemcích plochu pro rekreaci a je dle jeho názoru účelnější zařadit pozemky, resp. celou zahradní osadu do plochy pro bydlení.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP

rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla zejména úprava v textové části z hlediska regulativů vztahujících se k zastavitelné transformační ploše s rekreačním využitím, tj. nikoliv úprava členění, využití nebo struktury, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025464**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 744

Podatel | **PEŠKA MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW5M8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4kvisj5k

Lokalita | 126

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Opakovaná námítka 2.12.2025

---

### Vyjádření

#### **Námítka proti návrhu metropolitního plánu - Martin Peška, pozemek parc.č. 3748, Smíchov – 729051 o výměře 885 m<sup>2</sup>**

V Návrhu Metropolitního plánu žádám o (vznáším opakovanou námítku na) změnu funkčního využití pozemku parc. č. 3748 k.ú. Smíchov-729051 z „městská parková plocha zahradní“ (plocha nestavebních bloků), v platném územním plánu ZMK, na „park ve volné zástavbě (stavební bloky)“, tak jako jsou určeny další pozemky západním směrem (tj. pozemky 3733 až 3743, v lokalitě 126/Podbělohorská, alternativně změnu na „plocha s rekreačním využitím“. Také žádám (vznáším námítku), aby pozemek nebyl zahrnut do ÚSES.

### Odůvodnění

Pozemek byl bez souhlasu majitele (pozemek se dědí/předává z generace na generaci naší rodiny) přiřazen do Nestavebního bloku - Městské parkové plochy zahradní, respektive k ploše Čtvrtového parku. Připojení mého pozemku k veřejné parkové ploše a nově i zahrnutí mnou vlastněného pozemku do ÚSES pokládám za nepřiměřený zásah do vlastnictví. Parková plocha, která se rozkládá podél ulice Atletická, zasahuje i na soukromé pozemky parc.č. 3748, 3747 a 3746. Udržovaný park podél severní hranice mého pozemku není nutné jižním směrem rozšiřovat. Park je katastrálně od soukromých pozemků oddělen průběžným pozemkem parc. č. 4866. Geomorfologicky se území láme přesně podél této hranice a z udržovaného městského parku s mírným sklonem se za hranici zmíněného pozemku (parc. č. 4866) jižním směrem silně svažuje a je pokryt houštinou zeleně. Z urbanistického hlediska se připojení tohoto cípu (tvořený pozemky parc. č. 3746, 3747 a 3748) jeví jako nelogické.

Naproti tomu lze pozemek pohodlně využít pro stavbu domu k individuálnímu bydlení či rekreaci. Pozemek lze bez problému napojit na dopravní a technickou infrastrukturu v ulici Pod Stadiony. V celém území jsou stavby pro individuální bydlení typické. Stavba rodinného domu na dotčeném pozemku by byla snadno řešitelná v souladu s Pražskými stavebními předpisy. Jak s ohledem na uliční a stavební čáru, výškovou regulaci nebo parkování na pozemku. Všechny tyto vztažné aspekty jsou definovány již postaveným objektem č. p. 2426 na pozemku parc. č. 3744 (a 3745/1) v těsné blízkosti mého pozemku. Situace je nadále umocněná probíhající transformací na obytnou plochu pozemků parc. č. 3733 až 3743 nacházející se západně od výše uvedeného pozemku 3744. Považuji to za premisu proveditelnosti, požaduji rovný přístup a zahrnutí svého pozemku do stejného stavebního bloku – park ve volné zástavbě.

---

### **Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025466**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 746

Podatel | **Ing. arch. Radim ŠIMKO**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHQ7I

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4m3d6ffy

Lokalita | 084, 307, 503

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Výšková regulace mezi ulicemi Broumarská a Vajgarská

---

**Vyjádření**

Nesouhlasím s výškovou regulací v transformační ploše 411/503/2440. Oproti platnému územnímu plánu z roku 2020 a Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo k výraznému a neodůvodněnému navýšení výškové regulace na 12 a 8 v rozporu s deklarovanými pravidly pro danou oblast. Některé čtverce výškové regulace výrazně zasahují do zástavby obytné a stabilizované struktury zahradního města lokality MPP - 307 / Nad Kyjským Rybníkem. Stanovené zásada pro danou lokalitu 307 – respekt k měřítku okolní zástavby – výšková kontinuita a plynulé výškové přechody jsou uvedeným návrhem porušovány.

**Požadujeme sjednotit výškovou regulaci celé plochy, vymezené ulicí Vajgarskou, Broumarskou a Sklenskou na 2 v souladu s výškovou regulací lokality 307 / Nad Kyjským Rybníkem nebo zachovat plochu ZP a přiřadit tuto plochu k lokalitě 307.**

**Odůvodnění**

Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo k výraznému navýšení výškové regulace z 6 na 12, 4 na 8 a 2 na 8, změně využití pozemku a stanovení koeficientu maximálního zastavění budovami na 70 %.

V současnosti je výšková úroveň staveb po obou stranách komunikací Broumarská a Vajgarská ve stejné výškové úrovni a zástavba v platném územním plánu parkové plochy 12ti patovými bytovými objekty vytvoří výrazný osamocený výškový a hmotový předěl, který naruší výškovou kontinuitu a plynulý přechod mezi dnes navazujícími lokalitami. Z pohledu urbanistického bude uvedené hmotové řešení v dané lokalitě působit rušivě. Navrhované změny svými dopady výrazně ovlivňují i nemovitosti a pozemky v lokalitě

307. Stávající kvalitní prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel se tímto naruší.

Navrhovaná výstavba negativně ovlivní i hodnotu v lokalitě 307, což je v rozporu s §143odst.3) stavebního zákona. V bezprostřední blízkosti klesne hodnota rodinného domu se zahradou na hodnotu adekvátního bytu v nové výstavbě.

Fyzický a vizuální kontakt s 8 sousedy přes plot anebo s 80 sousedy v přilehlém bytovém domě prakticky zruší intimitu prostředí a značně sníží kvalitu současného životního prostředí. Uvedený parkový pás urbanisti vytvořili jako izolační zeleň mezi stabilizovaným územím, frekventovanou komunikací a novou výstavbou, která je na východní straně komunikace nízká. Zároveň uvedený koridor je určen pro trasy inženýrských sítí. Stávající vysoké napětí 2x220kV bude povýšeno dle provozovatele na 2x400kV s ochranným pásmem 20m na každou stranu. Středem plochy od severu k jihu vede hlavní tepelný přivaděč z teplárny Třeboradice pro sídliště Černý most.

Navržená výšková regulace nerespektuje zástavbu obytné a stabilizované struktury zahradního města lokality MPP - 307 / Nad Kyjským Rybníkem, kterou tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací. I stávající stavby východně od Broumarské ulice jsou ve stejné výškové úrovni jako lokalita 307. Obdobně vysoký dům, jak navrhuje v nové zástavbě je až 170 m od Broumarské na východ a výškově navazuje na obytné domy sídliště Černý most.

Stávající parková plocha je poslední plocha zeleně, která propojuje Kyje s lokalitou Na hutích. Stávající trasa USES L258 je severně od Chlumecké oproti stávajícímu platnému územnímu plánu v Metropolitním plánu zredukovaná o plochu parkoviště kamionu ze 110m na 24m. Jako jediná se tímto jeví doplňková trasa od USES L2/88 a USES L/257 do uvedeného stávajícího parku mezi Vajgarskou a Broumarskou navazující na lokalitu Na hutích potažmo podél železniční trati a zahrádkářské kolonie k napojení na USES L258.

Strukturu lokality 307 / Nad Kyjským rybníkem jak je výše uvedeno tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu a intimitu území. Veřejná prostranství jsou tvořena ulicemi jejichž kapacita odpovídá potřebám stávající struktury. Jakákoliv navýšení dopravy v bezprostředním okolí bude mít za následek komplikace, jak v provozu, tak i v dopravě v klidu.

Vymezením lokality se strukturou zahradního města a její parametry by měl Metropolitní plán specifikovat a chránit základní hodnoty

tohoto území a podporovat jejich posílení namísto konstatování nejsou stanoveny.

Požaduji zachovat výškovou regulaci celé lokality, a i navazujících lokalit. Zvážit uvedené argumenty i ohledně trasy USES, inženýrských sítí a ponechat využití dle stávajícího platného územního plánu.

**(obrázek)**

Transformační plocha 411/503/2440 mezi ulicemi Broumarská a Vajgarská o rozloze 34230 m<sup>2</sup> je v současném územním plánu vedena jako plocha ZP.

V novém metropolitním plánu (2025) je z hlediska stability a míry využití území stanoven způsob využití jako obytný s hybridní strukturou. Koeficient maximálního zastavění budovami  $Z_{max}$ : je stanoven na 70 % a koeficient základního zastavění budovami  $Z_z$ : je stanoven na 35 %. Koeficient  $Z_z$  přitom představuje typickou hodnotu zastavění budovami pro navrženou strukturu a slouží pro výpočet regulovaného množství hrubých podlažních ploch. Transformační plocha 411/503/2440 a tyto stanovené míry využití území hrubě narušují a poškozují sousední lokalitu 307 / Nad Kyjským Rybníkem, která je stabilizovaná, má strukturu zahradního města s podlažností 2. Městská část Praha 14 na zářijovém zastupitelstvu schválila Memorandum a navazující Pravidla pro posuzování investorských záměrů ve stabilizovaných územích. U této lokality je stanoveno, že se má pouze dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Nad Kyjským Rybníkem se strukturou zahradního města. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení uliční sítě, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby a napojení veřejných prostranství lokality na okolní lokalitu. Nové stavby musí navazovat na stávající rezidenční strukturu – zejména vilovou a nízkopodlažní bytovou zástavbu.

**Není přípustné narušit charakter čtvrti výraznými výškovými nebo objemovými odchylkami.**

Tomu neodpovídá návrh transformační plochy, kde je přes místní Vajgarskou ulici navržen přechod ze stabilizované plochy s výškovou regulací 2 do transformační plochy s výškovou regulací 8 a 12 a kde je ještě další možnost navýšení maximálního počtu RNP (viz článek 103) o další 2 – 3 RNP (regulovaný počet nadzemních podlaží).

Žádám o vyjádření, z jakého důvodu došlo k této změně, směřující k likvidaci veřejné zeleně a zásadnímu narušení charakteru čtvrti, uvažovanému zásahu, který je v rozporu s proklamacemi Memoranda a Pravidly pro posuzování investorských záměrů ve stabilizovaném



území Městské části Praha 14 a namísto veřejného zájmu podporuje individuální zisky.

**(obrázek)**

---

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Vymezení lokalit není měněnou částí. Vymezení parku ve volné zástavbě není převažující zájem v území, ve kterém MPP otevírá potenciál pro doplnění zástavby z důvodu zkompaktnění, využití stávající infrastruktury a udržitelného rozvoje.

Transformační plochy byla vymezena na základě budoucího významného potencionálu v blízkosti významného dopravního napojení, je zde možné vhodné doplnění struktur. Díky blízkosti významného dopravního uzlu jsou zde vhodné příležitosti na vznik města krátkých vzdáleností. Také se jedná o pozemky, které vlastní hlavní město Praha, kde může být vhodně realizována zástavba objektů potřebných pro veřejný zájem. Kapacity transformační plochy jsou vhodně nastaveny tak, aby byl využit potenciál území s odpovídající výškovou hladinou.

Plochy výškové regulace mohou zasahovat do více lokalit s rozdílným typem struktury. V těchto případech se podle pravidel rozhraní a tolerance ve čl. 102 odst. (2) maximální počet RNP záměru ve stabilizovaných plochách odvozuje od okolní zástavby v příslušné lokalitě. Hodnoty ploch výškové regulace 8 nebo 12 stanovené v souvislosti s vymezením transformační plochy 411/503/2440 tak samy o sobě nemění zásadu respektu k měřítku stabilizované zástavby a neznamenají automatickou přípustnost RNP při posuzování záměru ve stabilizovaném území lokality 307.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu,

veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem

veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto

podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

**ID 3025469**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 747

Podatel | **ŠEBEK VOJTĚCH**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW5QO

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4mjhdqtd

Lokalita | 143

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | změna regulativu

---

**Vyjádření**

jedná se o parcelu v mém vlastnictví stejně jako parcela 2028/1 a 2027, parcelu požaduji přeměnit na zastavěnou obytnou lokalitu.

**Odůvodnění**

Parcela, která je předmětem žádost, byla původně ve vlastnictví UMČ Praha 14, jako zahádkářská kolonie, s budoucím vyhlídkou na vybudování parku. ad)1 obec neplánuje výstavbu parku

ad)2 pozemek je v soukromém vlastnictví investora, v případě jakéhokoliv řešení území jako celku by v tomto investice dovoleny nebyly, tím odpadá logika ucelené plochy zeleně/parku, navíc se nachází předmětný pozemek až na konci celého pruhu lze tedy bez problému tento zkrátit (další pozemky jsou již ve vlastnictví obce) ad)3 došlo k modernizaci tratě, která je navíc umístěna za přírodním valem a minimálně s niveletou nižší o minimálně 6m, žádný hluk ani vibrace se nepřenáší a možná výstavba na této ploše je bez tohoto vlivu. ad)3 k pozemku je možné přivést veškeré inž sítě za účelem stavby nového objektu

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné

infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025470**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 747

Podatel | **ŠEBEK VOJTĚCH**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW5IS

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4n6xjenj

Lokalita | 143

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Změna navrženého území ze záhrádkové osady na zatavěnou obytnou lokalitu.

**Odůvodnění**

Předmětný pozemek a pozemky 2542/2 a 2542/3 jsou ve vlastnictví žadatele, další okolní pozemky v této lokalitě původně označené jako zeleň a parky, již mnoho let nejsou k tomuto ÚČELU POUŽÍVÁNY, na pozemcích se nachází větší a menší stavby jak je patrné z katastrálních map, z tohoto důvodu je třeba toto území rozvolnit do obytných lokalit s možností výstavby z důvodů ad1) již zde stavby jsou (žádné parky a zeleně, navíc ve vlastnictví jednotlivých investorů, kteří stejně záměr parku nikdy jako soukr. osoby nebudou provozovat původní a navržený záměr ad2) v současnosti probíhá rozsáhlá výstavba infrastruktury v okolí (voda, kanalizace a el.) pozemky mohou být připojeny v budoucnu na veškeré inž. síť ad3) jedná se o vymezený polostrov zeleně, která tuto funkci neplní a zároveň je obklopena stavebními parcelami kde postrádá smysl tuto oblast nezastavět

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.



Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů

územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025473**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 748

Podatel | **ALBET, spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02993

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4ne5tqs4

Lokalita | 965, 327

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka Lokalita 327 Lužná

---

**Vyjádření**

Metropolitní plán – námítka č.1:

Příloha č. 1 - Lokalita: 327 Vokovice

Umístění - lokalizace námítky :

Katastrální území - Vokovice

Část plánu – grafická část – výkres – Z02 Hlavní výkres struktury

Čtverec výškové regulace dle zákresu

Vyjádření – návrh:**1) Ve čtverci obsahujícím pozemek č. 237/19 zvýšit podlažnost z úrovně 4 na úroveň 5.****Ve čtverci obsahujícím pozemek č. 235/32 zvýšit podlažnost z úrovně 4 na úroveň 5.**Základní odůvodnění námítky :

Stavební záměr vlastníka pozemku odpovídající navrhované podlažnosti 5 byl kladně projednán ve stavební komisi MČ P-6 v 05/2025 – následně bylo vydáno kladné stanovisko ORI MČ Praha 6.

S Městskou částí Praha 6 byla poté dne 3.9.2025 uzavřena Smlouva o spoluúčasti investora na rozvoji městské části Praha 6 pod zn.S 807/2025/ORI.

Podrobné odůvodnění námítky :

Pozemky se nachází v přímém sousedství objektu s výškou 6 NP a jsou umístěny v sektoru o podlažnosti 3NP. Tento sektor na západní a severní straně hraničí se sektory o podlažnosti 4NP. Rozvojem této lokality by mělo být dorovnání podlažnosti okolních sektorů. Pozemky se nachází v srpku, který tvoří ulice Oblouková a Lužná. Charakter lokality není tvořen pouze rodinnými domy, jakkoli jsou zde zastoupeny, nýbrž i dalšími vícepodlažními bytovými domy a přilehlým průmyslovým areálem bývalého podniku Aritma včetně výškové budovy.

Na sousedních pozemcích je plánována výstavba souboru bytových domů – investor Šárka by CRESTYL,

Které odpovídá navrhovaná podlažnost.

Vyšší podlažnost v lokalitě zároveň poskytne větší využitelnost území a připraví lepší podmínky pro vznik čtvrti na principu “města krátkých vzdáleností”, což jsou dlouhodobě deklarované cíle metropolitního plánu.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Pravý čtverec výškové regulace byl již ve veřejném projednání zvýšen ze 3NP na 4NP na základě námítky vlastníka. Výšková regulace je v souladu s okolní zástavbou. Levý čtverec výškové regulace představuje neměněnou část.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem

výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025472**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 748

Podatel | **ALBET, spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02993

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4ne5tqs4

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka Lokalita 944 Dubeč

---

### Vyjádření

Metropolitní plán – námítka č.1:

Příloha č. 1 - Lokalita: 944 Dolní Počernice – Horní

Měcholupy Umístění - lokalizace námítky :

Katastrální území - Praha Dubeč

Parcelní číslo: 1665/1

Vyjádření – návrh:**1) Změnit území N nezastavitelné na Z – zastavitelné, přiřadit k lokalitě dle konečného návrhu****2) Vyřadit z území Krajinného rozhraní a krajinného parku**Odůvodnění námítky :

a) Pozemek se nachází v proluce mezi dvěma zastavěnými pozemky na jeho severní a jižní

hranici.

b) V minulosti byla lokalita uvažována jako územní rezerva pro čistě obytné území – zde není zachován princip kontinuity územního plánování.

c) Pozemek má na západní straně napojení na silnici – je dopravně obslužný

d) Celá lokalita v současné době plní funkci zahrádkářské kolonie s množstvím obytných ( a celoročně obývaných) objektů.

e) Lokalita neplní vzhledem k výše uvedenému v současné době funkci navrhovaného krajinného rozhraní ani Krajinného parku. Vzhledem částečné zastavěnosti (i trvalým bydlením) tuto funkci ani plnit nemůže.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025471**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 748

Podatel | **ALBET, spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02993

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4ne5tqs4

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Souhlasná námítka - Zličín - Na Radosti

---

### Vyjádření

Souhlasná námítka

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.  
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3027312**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 748

Podatel | **ALBET, spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR014YY

Identifikátor podání Portálu Pražana | d5sk3utf

Lokalita | 147

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka lokalita 147, Tachovská

---

**Vyjádření**

Metropolitní plán – námítka č.1:

Příloha č. 1 - Lokalita: 147 Radotín (Tachovská)Umístění - lokalizace  
námítky :

Katastrální území - Praha Radotín

Část plánu – grafická část – výkres – Z02 Hlavní výkres struktury

Čtverec výškové regulace dle zákresu

Vyjádření – návrh:**1) Ve čtverci obsahujícím pozemek č. 25/1 zvýšit podlažnost  
z úrovně 4 na úroveň 5.**Odůvodnění námítky :

a) Lokalita se nachází v samém centru Městské části Praha Radotín. Rozvojem této lokality musí být zvýšení, nebo přinejmenším dorovnání podlažnosti okolních budov. Pozemek navazuje na uliční frontu v ulici Tachovská, jejíž podlažnost je 4 patra. Proti pozemku na druhé straně ulice Tachovská je nárožní stavba s podlažností 5NP. Touto stavbou začíná uliční fronta bloku domů v ulici Nýřanská. Na jih a západ pozemek obkružuje ulice Výpadová v metropolitním plánu označená kategorií lokální úrovně. Za touto ulicí je řeka Berounka na jihu a Radotínský potok na západě.

b) Autory metropolitního plánu proklamovaný cíl intenzivnějšího využití vhodných pozemků v centrech městských částí hlavního

města, oproti rozšiřování zastavěnosti okrajů metropole, zde není vůbec naplňován.

c) Metropolitní plán v této lokalitě městské části Praha - Radotín, pouze zdokumentoval současný stav podlažnosti lokality a opsal výšky již postavených budov v jednotlivých 100 metrových sektorech a nerespektuje stávající stav okolní zástavby.

d) Členění podlažnosti na 100 metrové sektory v této lokalitě městské části je nedostatečné a nerespektuje stávající uliční síť.

e) Vyšší podlažnost v lokalitě zároveň poskytne větší využitelnost území a připraví lepší podmínky pro vznik čtvrti na principu "města krátkých vzdáleností", což jsou dlouhodobě deklarované cíle metropolitního plánu.

Metropolitní plán – námitka č.2:

Příloha č. 1 - Lokalita: 147 Radotín (Tachovská) Umístění - lokalizace  
námitky :

Katastrální území - Praha Radotín- ul.Tachovská / ul.Nýřanská

Část plánu – grafická část – výkres – Z02 Hlavní výkres struktury

Plocha pozemku - zahrada

Vyjádření – návrh:

**1) V nároží obsahujícím pozemek č. 25/1 a 83 vypustit označení heterogenní struktury**

Odůvodnění námítky :

a) Vzhledem k charakteru pozemku (nároží k dostavbě linie domů) není technicky možné ani racionální zachovat dominantní podíl zahrady dle znění čl.93 (2,4)

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtěových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3027313**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 748

Podatel | **ALBET, spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR014YY

Identifikátor podání Portálu Pražana | d5sk3utf

Lokalita | 147, 765

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Námítka lokalita 147, Vrážská u nádraží

---

**Vyjádření****1) Ve čtverci obsahujícím pozemek č. 303/2 zvýšit podlažnost z úrovně 2 na úroveň 4.****Ve čtverci obsahujícím pozemek č. 308/3 zvýšit podlažnost z úrovně 2 na úroveň 6.****Ve čtverci obsahujícím pozemek č. 313/2 zvýšit podlažnost z úrovně 2 na úroveň 6.**

Katastrální území: Radotín

Důvody žádosti:

a) Metropolitní plán nerespektuje, že se lokalita se nachází v samém centru Městské části Praha Radotín. Rozvojem této lokality musí být zvýšení, nebo přinejmenším dorovnání podlažnosti okolních budov, které lokalitu ohraničují od západu (8 pater) a od východu (4 patra). Na jihu lokalita sousedí z blokem, který má charakter zahradního města. Tento blok propojuje centrum městské části s rekreační oblastí u řeky Berounky. Na severu lokalitu ohraničuje nádraží Praha-Radotín a za ním nově navržená transformační obytná zóna (4 patra).

b) Autory metropolitního plánu proklamovaný cíl intenzivnějšího využití vhodných pozemků v centrech městských částí hlavního města, oproti rozšiřování zastavěnosti okrajů metropole, zde není vůbec naplňován.

c) Tvůrce metropolitního plánu nejen v této lokalitě ale v celé městské části Praha - Radotín, pouze zdokumentoval současný stav podlažnosti lokality a opsal výšky již postavených budov v jednotlivých 100 metrových sektorech.

d) 04/Hlava III, Regulace výšek, článek 97 Výšková regulace, odst. (2) uvádí, že Čtvercová síť s určením souřadnic vrcholů jednotlivých ploch je součástí přílohy č.6. Příloha 6 však tento seznam neobsahuje.

e) Rozvoj této části centra je metropolitním plánem zcela opominut a ponechává lokalitu na úrovni poloviny minulého století, kdy Radotín byl tvořen průmyslovými závody, několika sídlišti a rodinnými domky.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

MPP rozvíjí centrum Radotína přiměřeně poloze ve městě. Z tohoto důvodu je vymezena transformační plocha, i když v platném ÚP SÚ je plocha VN. Tomu odpovídá kapacita plochy i výšky. Předmětná oblast je vymezena jako transformační plocha právě s cílem přestavby oblasti. Nelze tedy tvrdit, že MPP opomíjí možnosti rozvoje. Zároveň se tím naplňuje teze MPP o dostřednosti a zaměření se na vnitřní rezervy města.

Tvrzení, že MPP pouze zdokumentoval výšky v lokalitě, je naprosto mylné. Výšková regulace je nastavena právě s ohledem na přiměřený rozvoj dané oblasti.

K článku 97: v něm je odkazováno na schéma S 03. Ve schématu jsou uvedeny souřadnice.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3027314**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 748

Podatel | **ALBET, spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR014YY

Identifikátor podání Portálu Pražana | d5sk3utf

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Souhlasná námítka lokalita 147, Výpadová

---

### Vyjádření

Souhlas

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.  
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas  
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací  
dokumentace.

Námítka

**ID 3025474**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 749

Podatel | **Jan Smítka**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVUJ5

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4ng6j8qb

Lokalita | 192, 935

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k M.pl. v k.ú. Kunratice, p.č. 1883/4, 1883/8

---

### Vyjádření

Zásadně nesouhlasím se zahrnutím mých pozemků č.p.1883/4 a 1883//8 (příloha) v návrhu Metropolitního plánu jako les, protože mi tak vznikne velká majetková újma. Ještě v roce 2002 a nikdy potom tam les vysázen nebyl, což dokládám v příloze. Rostliny které na mých a sousedních pozemcích rostou, jsou většinou nálety, které neplní funkci lesa.

### Odůvodnění

Kupoval jsem pozemek s tím, že ho bude možné změnit zpět na ornou půdu, stejně jako sousední pozemky, které byly rovněž protiprávně přepsané z orné půdy na les, což dokládám v příloze. Proto v současné době činím kroky k nápravě druhu pozemku na ornou půdu. Pozemek nebude možné využívat k pěstebním účelům. Jejich cena výrazně klesne a tím mi vznikne několikamilionová škoda na investici. Přípustné řešení: jako u sousedních pozemků p.č. 1868/3, 1868/4, 1868/5, 1868/6 , sport, rekreační využití.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025475**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 750

Podatel | **LÁDKOVÁ MONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTKIY

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4pfvhpfy

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice

---

### Vyjádření

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice

Jako vlastník bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňuji námitku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

### Odůvodnění

Areál je soukromým majetkem ve smyslu **§ 1011 a násl. občanského zákoníku**, přičemž jsme při koupi nabyli **podíl na společných částech**, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na **uzavřeném, neveřejném vnitrobloku**, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného **čl. 11 Listiny základních práv a svobod**, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. **veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona**, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako **neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu**.

---

### Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP. Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025476**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 751

Podatel | **CIB GROUP, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ6ZLX

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4pidtdta5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Parcely zapsané na LV 4039 k.ú. Bohnice

---

### Vyjádření

Z pozice vlastníka parcel zapsaných na LV 4039 k.ú. Bohnice podáváme námítku k návrhu textové části odůvodnění:

• **požadavek zmírnit možnost umisťovat nové budovy dle článku 94(5) v ploše parku ve volné zástavbě tím, že kromě podmínky pořízení regulačního plánu nebo územní studie by pro prověření záměrů mohla stačit i urbanistická studie zpracovaná autorizovaným architektem a schválená IPR Praha.**

### Odůvodnění

*Odůvodnění námítky: domníváme se, že s ohledem na reálnou časovou i finanční náročnost pořízení regulačního plánu i územní studie je navrhované zmírnění žádoucí a ve veřejném zájmu, zejména pokud jde o umisťování záměrů pro bydlení a veřejnou vybavenost.*

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadovaná urbanistická studie je pouze neformálním materiálem, který postrádá procesní ukotvení v soustavě zákonných nástrojů územního plánování. Absence dohledu kvalifikovaného pořizovatele a vyloučení dokumentu z Evidence územně plánovací činnosti znamená, že takový podklad postrádá nezbytné atributy veřejnoprávní kontroly, transparentnosti a materiální přezkoumatelnosti. Na rozdíl od zákonem prověřené územní studie, která prochází přísně definovaným procesem pořízení a registrace, nemůže tento neformální dokument legitimně sloužit k rozhodování o záměrech.

Uplatňování takto neurčitého podkladu bez jasně definovaného veřejného zájmu by tak bylo v přímém rozporu se zásadou legality a principem právní jistoty dotčených subjektů.

Problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umisťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bylo umožněno. Dále bylo umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umisťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ byly upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí je považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; byl doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bylo dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námítkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu MPP byly shledány jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.



Námítka

**ID 3025477**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 752

Podatel | **Elephant building s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZC7PN

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4pjpg6gy6

Lokalita | 102

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1

---

### Vyjádření

Vlastník pozemku parc. č. 1577 v k. ú. Vršovice („**Pozemek**“), společnost **Elephant building s.r.o.**, IČO: 056 68 981, se sídlem Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 268698 („**Vlastník**“), navrhuje změnit Metropolitní plán tak, že se pro Pozemek stanoví maximální podlažnost nejméně na hodnotu 8 RNP.

### Odůvodnění

#### I. Odůvodnění návrhu změny Metropolitního plánu a námítky

##### A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem pozemku parc. č. 1577 zapsaného na LV č. 98 pro katastrální území Vršovice, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemek**“). Vlastník na pozemku realizuje stavbu „Rezidence Litevská“. K tomuto záměru bylo vydáno Úřadem městské části Praha 10, odbor stavební dne 16. 2. 2024 společné povolení odstranění stavby, prodloužení platnosti územního rozhodnutí, změna územního rozhodnutí a stavební povolení sp. zn. OST 280582/2022/Tu, č. j. P10-445899/2023, které nabylo právní moci dne 22. 3. 2024 („**Společné povolení**“).

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, námítky k Metropolitnímu plánu.

## **B: Argumentace**

Metropolitní plán zařazuje Pozemek do lokality 102 / Nové Vršovice s kódem Z **(04) O [S]**, tj. jako Stabilizovanou zastavitelnou stavební lokalitu s heterogenním typem struktury a obytným způsobem využití. Pro Pozemek Metropolitní plán navrhuje výškovou regulaci s maximální podlažností 6 RNP a 3 RNP.

*Obr. 2 – navrhovaná regulace Pozemku Metropolitním plánem*

*Obr. 3 – navržená výšková regulace pro Pozemek a jeho okolí Metropolitním plánem*

Vlastník níže uvádí argumenty pro změnu hodnoty RNP stanovené pro Pozemek Metropolitním plánem ve vztahu jak k obecným požadavkům, které musí každý návrh územně plánovací dokumentace splňovat, tak i ve vztahu k okolní zástavbě.

### 1) K charakteru lokality a výškové regulaci

Na Pozemku probíhá realizace novostavby pro dlouhodobé ubytování „Rezidence Litevská“ včetně opěrných zdí, vyrovnávacích schodišť a ramp, zpevněných ploch a zařízení staveniště Praha 10, Vršovice, Litevská („**Záměr**“). Záměr zahrnuje novostavbu pro dlouhodobé ubytování o 8 nadzemních podlažích. Soulad Záměru s výškovou regulací území byl potvrzen společným povolením odstranění stavby, prodloužení platnosti územního rozhodnutí, změna územního rozhodnutí a stavební povolení sp. zn. OST 280582/2022/Tu, č. j. P10-445899/2023, které nabylo právní moci dne 22. 3. 2024 („**Společné povolení**“).

Podkladem pro vydání Společného povolení bylo i závazné stanovisko Odboru územního rozvoje MHMP č.j. MHMP 836887/2022 ze dne 18. 5. 2022, ve kterém Úřad územního plánování shledal soulad Záměru s územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování.

Dle odůvodnění Společného povolení pak projektová dokumentace stavby splňuje obecné požadavky na výstavbu dle nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (v době vydání Společného povolení platné pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů, zejména:

*„§ 25 - § 27 - Výšková regulace – Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy výškovou regulaci ve smyslu pražských stavebních předpisů nestanovuje, v posuzovaném území je výška dána stávajícími okolními objekty. Výška umístěného objektu byla stanovena s přihlédnutím k okolní zástavbě, jak je podrobně popsáno v posouzení souladu záměru s ustanovením § 20 PSP. Vazby na okolní zástavbu jsou zobrazeny v řezech i pohledech, včetně srovnání s umístěným záměrem, které jsou součástí dokumentace pro územní rozhodnutí.“*

Dle Čl. 18 odst. (1) textové části Metropolitního plánu je cílem výškové regulace zachování výškové různorodosti v různých částech města. Krycí list lokality 102 / Nové Vršovice pak uvádí, že cílem pro danou lokalitu je „Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Nové Vršovice se strukturou heterogenní.“

Stanovení maximální podlažnosti pro Pozemek na hodnotě 6 RNP, resp. 3 RNP tomuto cíli neodpovídá. V lokalitě Nové Vršovice je dlouhodobě patrný heterogenní urbanistický vzorec, v němž se střídají objekty různé výšky a objemového řešení, přičemž vyšší stavby s vyšší podlažností (včetně staveb s osmi či více nadzemními podlažími) se v bezprostředním okolí Pozemku přirozeně vyskytují a dotváří tuto strukturu. Na Pozemku je v současné době uskutečňován Záměr taktéž o 8 nadzemních podlažích, přičemž zvolené výškové řešení již bylo v území prověřeno a odpovídá skutečnému charakteru lokality a její přirozené výškové hladině.

Dle odůvodnění Společného povolení bylo při změně územního rozhodnutí k Záměru přihlédnuto mimo jiné právě k charakteru území, do kterého se stavba umísťuje. Zvolená podlažnost a výška stavby pak odpovídá stávající osmipodlažní zástavbě v ulici Bělocerkevská. Budovy jsou situovány na urbanistické ose 28. pluku – Jakutská až ke křižovatce Ruská – Nad Primaskou. Obdobně či stejně vysoké budovy jsou situované i v ulici Vršovická (nároží Vršovická, Litevská). Záměr tedy stávající výškovou hladinu nepřevyšuje a odpovídá stávajícímu charakteru zástavby.

Z uvedeného je zjevné, že Metropolitní plán v části týkající se Pozemku nereflexuje charakter lokality, její výškové poměry ani heterogenní urbanistickou strukturu, kterou je dle Krycího listu třeba

dále posilovat a dotvářet. Tato situace ukazuje vnitřní nekonzistenci regulace a neodráží reálný stav v daném území.

## 2) Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011-257:

*„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“*

**Tuto zásadu Metropolitní plán ve vztahu k Pozemku nerespektuje. Stanovuje totiž maximální podlažnost ve výši 6, resp. 3 RNP, ačkoli na tomtéž Pozemku byl v nedávné době pravomocně povolen záměr o 8 nadzemních podlažích.** Tento Záměr byl přitom orgány státní správy shledán v souladu s platnou územně plánovací dokumentací a s cíli a úkoly územního plánování, přičemž výška stavby odpovídá stávající osmipodlažní zástavbě v dané lokalitě a dotváří její urbanistickou strukturu.

Změna v regulaci navržená Metropolitním plánem tak narušuje kontinuitu fungování veřejné správy v daném území, neboť bez zjevného důvodu mění již schválený výškový rámec, který byl v souladu s odborným posouzením a aktuálním stavem území. Metropolitní plán jde proti současné výškové regulaci v území, a to za situace, kdy se jedná o území stabilizované, ve kterém se předpokládá zachování současného standartu regulace. Návrh Metropolitního plánu tak vytváří zjevný rozpor mezi navrženou regulací a reálně povoleným měřítkem zástavby a současnou výškovou regulací, která vychází z charakteru území, které je možné jen rehabilitovat či dotvářet. Pro tuto změnu Metropolitní plán poskytuje přesvědčivé odůvodnění, proč je právě hodnota 6, resp. 3 RNP nezbytná k dosažení deklarovaných cílů a proč nebylo možné zachovat současnou úroveň výškové regulace, která umožňovala umístit stavby o výšce 8 NP.

## 3) Povolení Záměru jako limit v území

Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2012, čj. **1 As 107/2012–139** přitom platí: „*Územní rozhodnutí (i stavební povolení) vydaná v určitém území představují tzv. „limit využití území“ ve smyslu ust. § 26 odst. 1 stavebního zákona. Koncept územního plánu tak musí respektovat vydaná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení.*“

**Společné povolení tedy představuje tzv. limit v území, který by měl být Metropolitním plánem zohledněn a respektován. Metropolitní plán jej však nijak nereflektuje a stanovuje výškovou regulaci, která je s tímto limitem v přímém rozporu.** Tím volí řešení, jež nerespektuje již existující správní akty a není způsobilé obstát v testu přiměřenosti, neboť pomíná méně invazivní variantu využití Pozemku, která byla v území řádně prověřena a povolena.

Současný návrh Metropolitního plánu, který výškovou hladinu snižuje na hodnotu 6 NP, resp. dokonce 3 NP tak nerespektuje legitimní očekávání Vlastníka na vývoj regulace území a zastavitelnost jeho Pozemku, která je dána právě vydaným Společným povolením, které konstatovalo, že Záměr je v souladu se současnou zástavbou lokality a vhodně ji dotváří a rehabilituje. Za daného skutkového stavu měl pořizovatel vyhodnotit oprávněná očekávání Vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj území a vysvětlit, proč je třeba nastavit podlažnost na úrovni, která nerespektuje prověřený stav a podlažnost již povolené stavby Záměru. Absentuje-li takové vysvětlení, je zásah do regulace využití Pozemku nepřiměřený a nepředvídatelný.

Výsledkem je změna, která neobstojí v testu proporcionality ve smyslu výše citovaného rozsudku. Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost zvoleného omezení ani volbu nejšetrnější varianty a tím porušuje požadavek stability a předvídatelnosti územního plánování ve vztahu k Pozemku.

#### 4) Přiměřenost zvolené výškové regulace

Dle rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011-257** platí, že zásah do vlastnického práva je „*přípustný pouze v nezbytné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích k cíli. Při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl a zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.*“

**Ve vztahu k Pozemku však návrh Metropolitního plánu tomuto požadavku zjevně nevyhovuje. Vlastník je toho názoru, že navržená výšková hladina na jeho Pozemku je nepřiměřeným zásahem do jeho vlastnického práva.** Regulace Metropolitním plánem není proporcionální. Důvodem je, že bez odůvodnění snižuje současnou možnost zastavění pozemku snížením podlažnosti nových

staveb, a to za situace, kdy se Pozemek nachází jak za současné regulace, tak za navrhované regulace ve stabilizovaném území, není potřeba tak měnit jeho podmínky zastavění ve vztahu k umístitelné hmotě, neboť se v území ničeho nezměnilo. Snížení maximální podlažnosti na 6 RNP, resp. 3 RNP, tak představuje variantu regulace, která neúměrně omezuje vlastnické právo Vlastníka. Metropolitní plán přesto nezdůvodňuje, proč byla zvolena právě tato omezující varianta, a nikoliv jiná, mírnější úprava, zejména proč nebylo možné zachovat současnou výškovou regulaci.

Zvolená regulace proto neobstojí v požadavku přiměřenosti. Působí jako disproporční zásah, u něhož nelze dovodit, že by byl nezbytný, ani že by představoval nejšetrnější dostupné řešení. Metropolitní plán tak porušuje princip proporcionality ve smyslu judikatury Nejvyššího správního soudu a vede k nadměrnému omezení využitelnosti Pozemku bez toho, aby byl prokázán racionální důvod pro nezvolení méně omezující varianty.

Za současného stavu a současného odůvodnění návrhu regulace Pozemku Metropolitním plánem se jedná o regulaci nepřiměřenou a sledovaného cíle by šlo dosáhnout méně invazivním a šetrnějším způsobem k právům Vlastníka.

#### 5) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace a nediskriminace

Jak již Vlastník uvedl výše v této námitce, na Pozemku byl pravomocným Společným povolením povolen Záměr o 8 nadzemních podlažích. Metropolitní plán však nově mění regulaci přípustné výšky umísťovaných budov v dotčeném území, a to bez jakéhokoli odůvodnění přiměřenosti této regulace ve vztahu k Pozemku, resp. ve vztahu k dnešní výškové regulaci.

Přitom změna výškové regulace má vliv na potenciál využitelnosti Pozemku co do podoby případné nové zástavby. Jedná se tak o zásah do vlastnického práva. Z výše uvedené judikatury přitom zcela jasně vyplývá, že takovýto zásah musí být řádně odůvodněn. Musí být odůvodněna jeho přiměřenost k cíli sledovanému novou regulací, dále to, že nebylo možné zvolit jiné, méně invazivní řešení.

Jelikož řádné odůvodnění změny regulace chybí vykazuje Metropolitní plán v této části vadu způsobující jeho nepřezkoumatelnosti a tím nezákonnost.

## **II. Závěr**

Vlastník proto považuje novou výškovou regulaci Pozemku za výrazný zásah do svého vlastnického práva.

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvažili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemku a návrh Metropolitního plánu v této části změnil tak, jak Vlastník navrhuje, tj. zvýšil maximální podlažnost budov na Pozemku z hodnot 6 RNP a 3 RNP na nejméně 8 RNP.

### **Elephant building s.r.o.**

#### *Přílohy:*

- Výpis z katastru nemovitostí

- Společné povolení odstranění stavby, prodloužení platnosti územního rozhodnutí, změna územního rozhodnutí a stavební povolení, vydané Úřadem městské části Praha 10, odborem stavebním ze dne 16. 2. 2024, sp. zn. OST 280582/2022/Tu, č. j. P10-445899/2023

---

### **Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Na nedokončené záměry se vztahuje čl. 167 textové části MPP, tj. záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Ve věci požadavku na úpravu výškové regulace dále platí čl. 98 odst. 6) textové části MPP, dle kterého je nad úrovní hlavní římsy přípustná výstavba jednoho ustupujícího podlaží, podkroví, případně jiných prostorových řešení střechy.

Dle čl. 102 odst. 1) textové části MPP dále platí, že pokud se posuzovaný záměr nachází na rozhraní více ploch výškové regulace, je možné využít vyšší rozmezí podlažnosti za podmínky, že budova alespoň ze 75 % RPB leží v ploše výškové regulace stanovující vyšší rozmezí podlažnosti a zároveň nezasahuje do plochy výškové regulace stanovující nižší rozmezí podlažnosti do vzdálenosti větší než 25 metrů, v plochách památkových rezervací a památkových zón do vzdálenosti větší než 10 metrů, přičemž je nutné vycházet z objemu a prostorové skladby stávající zástavby.

Ve věci požadavku na úpravu "levého" čtverce výškové regulace (6RNP) se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával (viz níže).

Ve vztahu k předmětným plochám bylo v minulosti vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování. Jelikož je pořizovatel zároveň orgánem územního plánování pro hl. m. Prahu, který závazné stanovisko vydal, cílem pořizovatele při pořizování MPP bylo nepopřít vlastní koordinaci územně plánovací činnosti v hl. m. Praze.

Pořizovatel se řešením předmětných ploch zabýval komplexně a v rámci pořizování MPP zohlednil veškeré relevantní podklady, včetně vyjádření a stanovisek dotčených orgánů. Pořizovatel se proto předmětným závazným stanoviskem zabýval, posoudil jeho aktuálnost a také to, zda nedošlo k zásadní změně poměrů v území. Současně prověřil širší územní vztahy i návaznost na koncepční řešení okolí, a to s cílem zajistit koordinaci a kontinuitu územně plánovací činnosti.

V plochách řešených předmětným závazným stanoviskem nedošlo k podstatné změně poměrů a závazné stanovisko orgánu územního plánování je tedy i nadále aktuální. Toto stanovisko reflektovalo vhodnost navrženého funkčního a prostorového uspořádání, zohledňovalo veřejné i soukromé zájmy v území a bylo výsledkem koordinace územně plánovací činnosti. Ve vztahu k předmětným plochám proto pořizovatel přihlédl i k vydanému kladnému závaznému stanovisku orgánu územního plánování a jeho závěry promítl do návrhu MPP, čímž zajistil návaznost na již dříve posuzované řešení, resp. že ÚP SÚ i návrh MPP jsou v daném místě de facto v právní kontinuitě.

Zároveň je třeba uvést, že závazné stanovisko je sice závazným podkladem pro rozhodování v navazujících řízeních podle stavebního zákona, samo o sobě však nezakládá právo záměr realizovat a nenahrazuje povolení záměru vydané příslušným stavebním úřadem. Jeho význam spočívá v tom, že představuje relevantní odborný podklad pro posouzení území. Navržená regulace proto není nahodilá, ale vychází z již dříve posouzeného a koordinovaného řešení.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného



projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným

projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se zabýval vypořádáním připomínek a námitek směřujících k nepřezkoumatelnosti, jakož i nepřehlednosti, nejednoznačnosti, nesrozumitelnosti a vnitřní rozpornosti, vzhledem k jejich stejné podstatě společně a provedl komplexní revizi celého návrhu MPP, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Na základě správní úvahy došel k závěru, že návrh MPP je přezkoumatelný, přehledný a obsahuje dostatečně konkrétní a určité regulativy. Podrobněji viz příloha P.157 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě připomínek a námitek týkající se této problematiky a provedené důkladné revize došlo z důvodu větší srozumitelnosti, jednoznačnosti a stability k úpravám. Textová část, včetně odůvodnění, byla vycizelována, vč. upřesnění definic, pojmů a poznámek pod čarou. Vybrané identifikované pasáže textové části byly upraveny tak, aby byla zajištěna větší srozumitelnost, jednoznačnost a přehlednost, a to jak z pohledu přezkoumatelnosti, tak z pohledu aplikační praxe a výkladu při rozhodování v území. Byly aktualizovány odkazy na příslušné články a poznámky pod čarou, jejich číslování, byly upraveny vybrané nadpisy a struktura vybraných částí obsahu, byla provedena korektura. Regulativy vztahované ke dni vydání MPP byly změněny na den nabytí účinnosti MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025478**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 753

Podatel | **BURIAN PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHQ98

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4qhcb7tf

Lokalita | 162, 180

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Snížení maximální výšky staveb v severovýchodní části lokality 162 Avia Letňany podél hrany lokality

**Vyjádření**

Jako spoluvlastník pozemku č.766/1 v k.ú.Letňany obec Praha podávám tuto námítku k Návrhu územního plánu hl.m.Prahy, verze říjen 2025 :

nesouhlasím s povolením 12ti podlažní výstavby v severovýchodní části lokality 162 Avia Letňany (411/162/2482) na hraně lokality 180 U letňanského lesoparku, považuji ji za nepřiměřenou k sousední zástavbě a požaduji snížit maximální povolenou výšku z 12 pater na maximálně 6.

**Odůvodnění**

Jde o systémovou vadu návrhu územního plánu, kdy návrh plánu (dělení na lokality) umožňuje vysokopodlažní výstavbu v jedné lokalitě bez ohledu na druh zástavby v sousední lokalitě. V případě realizace by 12ti podlažní zástavba v lokalitě 162 Avie by byla jen 60 metrů od hrany stávající dvoupodlažní zástavby rodinných domů v lokalitě U letňanského lesoparku. Omezením výšky staveb podél hrany lokality dojde k realizaci plynulejšího přechodu mezi nízkou a vysokopodlažní zástavbou, která může být v případě záměru Avie City situována blíže k ulici Beranových.

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

V předmětném územní je navržena výšková výšková regulace RNP 6 se stanovenou hladinou věží RNP 12, která umožňuje pouze pro část zástavby v dané ploše navýšit maximální počet RNP určený

rozmezím podlažnosti. V krycím listu lokality je stanoven podíl zástavby, pro který je možné uplatnit hladinu věží.

Metropolitního plán je navržen v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 2808, pro kterou byla zpracována podrobná urbanistická studie. Studie předpokládá budoucí koncepční řešení území celé lokality, navrhuje doplnění zástavby včetně řešení dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a vegetačních ploch při zachování ploch pro veřejné vybavení. V rámci studie bylo dále prověřeno umístění dominant. Metropolitní plán vytváří podmínky pro realizaci této polyfunkční městské čtvrti. Cílem regulativů Metropolitního plánu je urbanisticky akcentovat výšku zástavby v rámci dané transformační plochy prostřednictvím výškových dominant, a to v souladu s touto studií.

Dále uvádíme, že předmětné území je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou podrobnější požadavky mj. i na umístění dominant, finálně prověřeny.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je

i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

**ID 3027316**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 753

Podatel | **BURIAN PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDNDY4

Identifikátor podání Portálu Pražana | d7bfz69w

Lokalita | 180

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Zapracování podaného Podnětu na změnu ÚP do návrhu nového úz.plánu

---

### Vyjádření

Jako spoluvlastník pozemku č.766/1 v k.ú.Letňany obec Praha podávám tuto námítku k Návrhu územního plánu hl.m.Prahy, verze říjen 2025.Zastupitelstvo Městské části Praha 18 schválilo dne 29.4.2024 Podnět na změnu územního plánu umožňující na části pozemku 766/1 výstavbu několika rodinných domů, obslužné komunikace a na zbývajících částech a na pozemku 760/1 výstavbu dvou cyklostezek a lávky (640/-/79) přes železnici. Žádám o úpravu části nového územního plánu (123/180/2790) v souladu s tímto Podnětem.

### Odůvodnění

Projednávání Podnětu na úrovni MHMP probíhá, podnět má číslo 33/2024, ÚRM si v létě 2025 vyžádal doplnění. Na základě dohody mezi Městskou částí a vlastníky a v souladu s celkovým cílovým řešením lokality U lesoparku došlo k posunutí lávky přes železnici spojující Letňany a Čakovice východně na roh pozemku 766/1. Studie Lávky (640/-/79) existuje od roku 2022, v systému celopražských cyklotras je na ní nově umístěna cyklotrasa A 277. Lávka by měla umožnit bezpečný přístup obyvatel Letňan i Čakovic k nástupišti vlaků a dětem do škol. K výstavbě rodinných domů je uzavřena plánovací smlouva mezi vlastníky a Městskou částí Praha 18, nad rámec smlouvy vlastníci souhlasí s vybudováním úseku cyklotrasy mezi Škarvadovou ulicí a patou budoucí lávky v délce 370m na své náklady. Plocha 766/1 v současnosti není ani parkem, ani městskou zelení. Jedná se neprůchodné území se zasypanými a trávou zarostlými základy chatěk bývalé zahrádkářské kolonie která bývala v místě do roku 2013.

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na



kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni

řídít se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

**ID 3029010**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 753

Podatel | **BURIAN PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHMJM

Identifikátor podání Portálu Pražana | jv5rf87p

Lokalita | 180

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Přeznačení území 800/180/2126, Lokalita 180 U lesoparku dle Článku 143 písmeno c) textové části

---

### Vyjádření

#### **Přeznačení území 800/180/2126, Lokalita 180 U lesoparku dle Článku 143 písmeno c) textové části**

Jako spoluvlastník pozemku č.771/1 v k.ú.Letňany obec Praha podávám tuto námitku k Návrhu územního plánu hl.m.Prahy, verze říjen 2025. Na pozemek 771/1, na kterém je v návrhu Územního plánu hl.m.Prahy uvedeno slovo „Návrh“ na „Občanskou vybavenost, veřejnou vybavenost“ je vydáno platné územním rozhodnutím Stavebního úřadu Praha 18 které na něj umísťuje sportovní areál. „Návrh“ je v rozporu s připravenou výstavbou dle tohoto rozhodnutí a s požadavky Městské části Praha 18.

### Odůvodnění

Ve zveřejněné verzi plánu z října 2025 je pozemek 771/1 označen jako „návrh“ na „Veřejná vybavenost, občanská vybavenost“, oranžové šrafování v grafické části. Pro pozemek 771/1 je ale vydáno platné Územní rozhodnutí č.j. MC18 23755/2014 ze dne 16.9.2014, které na něj umísťuje sportovní areál (Tenisový klub, kurty) jako součást zástavby lokality U lesoparku. Na základě požadavku Městské části Praha 18, která si pro severovýchod území Letňan nechala v roce 2023 zpracovat Územní a sociodemografickou studii, došlo k přepracování záměru z tenisového klubu na výstavbu multifunkčního sportovního centra. „Návrh“ obsažený v návrhu územního plánu je tak v kolizi s platným územním rozhodnutím umísťujícím na pozemek sportovní a rekreační aktivity. Žádám Vás proto o přeznačení na „Veřejná vybavenost, rekreační vybavenost, žlutá barva v grafické části“ návrhu. Tento požadavek jako připomínku odeslala také Městská část Praha 18 na základě rozhodnutí Zastupitelstva Městské části ze dne 3.11.2025.

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

**ID 3025479**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 754

Podatel | **STOREX TRADE s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZY8Y9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4qjk6dk3

Lokalita | 266, 935

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

---

### Vyjádření

Namítající osoba je vlastníkem pozemku dotčeného návrhem Metropolitního plánu parc. č. 2364/107 v katastrálním území Kunratice, obec Praha.

N

amítající osoba podává ve stanovené lhůtě do návrhu Metropolitního plánu námítku v tom smyslu, že nesouhlasí s vymezením zeleně na celé výměře výše uvedeného pozemku a žádá o vymezení tohoto pozemku pro využití jako rozvojové obytné plochy pro rodinné domy dle přiloženého zákresu.

### Odůvodnění

K této námítce vedou vlastníka důvody, že předmětný pozemek přiléhá přímo k ulici Na jahodách, která bude po obou stranách obestavěna rodinnými domy a částečně je již tato zástavba realizována izolovanými rodinnými domy (OB-C). Výše uvedený pozemek vytváří proluku v této zástavbě a při možnosti podané připomínky č.1, dle výkresu 1:2000by vznikla proluka se zelení odtrženou od navrženého biokoridoru. Při realizaci připomínky 1, která umožňuje realizaci jak biokoridoru, tak cyklostezky je pozemek č.parc.2364/107, kat. území Kunratice spíše vhodný pro zástavbu 5 pozemky s RD a orientací zahrad na jih směrem ke biokoridoru. Nárůst obyvatel Kunratic o cca 15 občanů by neznamenal žádný významný nárok na rozšíření veřejné vybavenosti.

Navržené řešení Metropolitního plánu při akceptaci našich připomínek umožní jednak vytvoření biokoridoru, ale i vhodný přechod mezi zástavbou RD a příměstskou přírodou s již stávajícími průchody od města do zeleně.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých

a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

**ID 3031726**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 754

Podatel | **STOREX TRADE s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO, 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZY96Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | xzb93shj

Lokalita | 935

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Připomínka

---

### Vyjádření

Namítající osoby jsou vlastníky pozemků dotčených návrhem Metropolitního plánu, a to společnost JEFFERSON INDUSTRIAL Czech republic s.r.o. je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 2364/2 a 2364/80, společnost STOREX TRADE s.r.o. je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 2364/77 a 2364/79 a další podávající jako fyzická osoba je výlučným vlastníkem pozemku parc.\_č. 2364/78, to vše v katastrálním území Kunratice, obec Praha.

Všechny tři namítající osoby jsou dále pak podílovými spoluvlastníky, každý s podílem o velikosti 1/3, dalšího dotčeného pozemku, a to parcely č. 2364/1 v katastrálním území Kunratice, okres Praha.

Všechny namítající osoby podávají ve stanovené lhůtě do návrhu Metropolitního plánu námítky v tom smyslu, že nesouhlasí s vymezením zeleně a lokálního biocentra 300/-/3154 na celé výměře výše uvedených pozemků a žádají o vymezení části těchto pozemků pro využití jako rozvojové obytné plochy pro rodinné domy dle přiloženého zákresu.

### Odůvodnění

K této námítce je vedou důvody, že předmětné pozemky přiléhají k zastavitelnému obytnému území částečně již zastavěnému izolovanými rodinnými domy (OB-C). Jednalo by se tedy o rozšíření tohoto území o jednu řadu rodinných domů s jednou bytovou jednotkou (tj. cca 12 rodinných domů a cca 30 nových obyvatel) a malou veřejnou vybavenost při Vídeňské ulici, přičemž další rozšíření již není možné z důvodu existence vodního toku a k němu



přilehlé zeleně. Nárůst obyvatel Kunratic o cca 30 občanů by neznamenal žádný významný nárok na rozšíření veřejné vybavenosti. Dalším důvodem je, že navržené řešení v Metropolitním plánu vede biokoridor částečně až ke stávající komunikaci ulice Na jahodách, která je přístupovou cestou k budoucí zástavbě stávajících pozemků.

V návrhu Metropolitního plánu je podél uvedeného vodního toku plánovaný biokoridor a cyklotrasa 650/-/13. Vlastníci všech výše uvedených pozemků proto současně nabízejí bezúplatné převedení pozemků zbývajících po oddělení parcel pro rodinné domy o celkové výměře 74579264 m<sup>2</sup> na hl. m. Prahu, aby se tento biokoridor a tato cyklotrasa mohly realizovat. Biokoridor bude vedený za pozemky se zástavbou rodinnými domy a bude tak oddělen od přístupové komunikace a tím bude moci lépe plnit svou funkci v příměstské přírodě. Po celou dobu existence stávajícího Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (tj. od r. 2000) je v ÚPn zakreslena celá řada biokoridorů a biocenter, ale vzhledem k tomu, že jsou umístěny převážně na soukromých pozemcích, nebyl ani jeden z nich zřízen. Navrhovaným řešením by vznikl biokoridor o délce cca 257 m, šířce cca 25 m a výměře 6417 m<sup>2</sup> v lokalitě podél zahrad rodinných domů s maximálním přínosem danému území. Kromě toho by majitelé pozemků vybudovali a hl. m. Praze předali cyklotrasu podél biokoridoru v šíři 4 m, o celkové výměře 1040 m<sup>2</sup>, která by zároveň sloužila jako obslužná komunikace pro údržbu potoka. Za tímto účelem jsou majitelé pozemků ochotni podepsat s hl.m. Prahou plánovací smlouvu dle Metodiky HMP.

Biokoridor by bylo možné protáhnout o dalších cca 120 m, neboť majitelky navazujících pozemků parc. č. 2357/15 a 2357/16 by byly ochotné se za obdobných podmínek k záměru přidat.

V případě zapracování připomínky do Metropolitního plánu by nevznikly žádné požadavky na investice financované z veřejných prostředků, protože veškerou technickou infrastrukturu by hradili stavebníci rodinných domů.

V přiloženém výkresu 1:2000 je zakreslena v připomínka č.2, která se vztahuje k pozemku č.parc.2356/107, kat.území Kunratic, který je ve stávajícím návrhu veden jako nezastavitelný a jehož vlastníkem je firma STOREX TRADE,s.r.o. Námítka pro pozemek č.parc.2356/107, kat.území Kunratic je podávána samostatně.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Požizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava textové části vztahující se k ÚSES, tj. nikoliv úprava vymezení ÚSES, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je

neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

**ID 3025480**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 755

Podatel | **CHUNDELA LADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03SU4

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4qn62cm8

Lokalita | 935, 264

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Pozemek č. parc. 922/13 v k.ú. Písnice – za vodárnou

---

### Vyjádření

Podávám námítku jako spoluvlastník pozemku č. parc. 922/13 v k.ú. Písnice. Pozemek je nyní vymezen jako plocha 500/-/3156 LBC Písnice. Dle mého názoru by měl být pozemek určen jako zastavitelná rozvojová plocha s obytným využitím, heterogenní strukturou, stejně jako blízká plocha 417/264/1326.

### Odůvodnění

Pozemek se nachází v těsné blízkosti budoucí stanice metra D Písnice. Jeho zastavění je proto vhodné z důvodu blízkosti kapacitní veřejné dopravy, čímž se omezí potřeba další výstavby v širší aglomeraci Prahy, která zatěžuje příjezdové komunikace individuální automobilovou dopravou.

V současné době jsou možnosti rozvoje v okolí budoucí stanice metra D Písnice velmi omezené. Přitom celkové náklady na výstavbu trasy D jsou enormní, a proto je žádoucí, aby rozvoj okolí budoucí trasy tyto náklady ospravedlnil, resp. byly kompenzovány budoucími zvýšenými daňovými výnosy. Realizace krajinného rozhraní v daném místě není vhodná s ohledem na omezený prostor. Jedná se o jedno z nejužších rozhraní po celém obvodu Prahy. Krajinné rozhraní by mělo procházet až na jihu katastru Písnice, u silničního okruhu okolo Prahy.

Realizace obytné výstavby v území zlepší i přístup pro obyvatele staré Písnice ke stanici metra D Písnice, kdy v současné době prochází pěší spojení nezastavěnou krajinou a jeho využití není komfortní zejména v nočních hodinách.

Biokoridor se na pozemek č. parc. 922/13 přesouvá z parcely 922/9 v k.ú. Písnice. Pozemek č. parc. 922/13 a celá plocha v okolí není vhodná pro umístění biokoridoru, neboť ji křížuje kapacitní komunikace Libušská/Kunratická spojka a celé její okolí je již značně urbanizováno (např. stavbami vodárny v sousedství křížení ulic Libušská/Kunratická spojka – stavba bez čp./č.e. na pozemku č. parc. 926 v k.ú. Písnice), rodinného domu čp. 278 v ulici Libušská, stavby č.p. 514 v ulici Libušská, sportovního areálu podél ulice Na Okruhu, jakož je i v dané oblasti předpokládán developerský projekt v rámci plochy 417/264/1326 apod. Toto vše by plánovaný biokoridor učinilo nefunkčním.

Nově navrhovaný biokoridory nesplňuje požadavky vymezené v Metodickém podkladu pro zpracování plánů územního systému ekologické stability v rámci PO4 OPŽP 2014-2020 (dále jen „**Metodický podklad**“).

V první řadě lze konstatovat, že uvedený Metodický podklad doporučuje vymezení územního systému ekologické stability na pozemcích v soukromém vlastnictví pouze v případě, že se jedná o vlastníky, kteří mají o umístění územního systému na svých pozemcích zájem (viz Metodický podklad, str. 83).

Vymezení územního systému ekologické stability nerespektuje ani existenci oplocení pozemku č. parc. 922/14 v k.ú. Písnice. Citovaný Metodický podklad se k vymezení územního systému ekologické stability na oplocených pozemcích vyslovuje negativně s ohledem na stanovené základní principy (str. 92 citovaného dokumentu).

S námitkami uváděnými v dříve zpracované územní studii, že stávající biokoridor vymezený v aktuálně platném územním plánu je nefunkční, se nelze se ztotožnit. Stávající biokoridor na pozemku č. parc. 922/9 v k.ú. Písnice byl vymezen již v průběhu 90. let. Nachází se na zemědělské půdě. Toto řešení je zcela standardní a z hlediska praxe vyhovující (viz Metodický podklad, str. 80). Pokud orgán ochrany přírody měl za to, že je třeba zlepšit funkčnost tohoto biokoridoru, bylo na místě, aby byla přijata opatření či uskutečněny projekty a plány podle § 4 odst. 1 zákona o ochraně přírody a krajiny. Pro vedení biokoridoru lze též využít trasu přívaděče vody DN 1200 Želivka a jeho ochranných pásem, který se v území nalézá.

Pokud je v dříve zpracované územní studii zmiňována nevhodná konfigurace terénu na stávající trase biokoridoru, tento argument zcela pomíjí, že Modřanská rokle je prakticky v celé své délce údolím prudce zařízlým do okolního rovinatého terénu. Ve stávající trase je dokonce převýšení nižší a stoupání srovnatelné jako u nově navrženého řešení.

Pokud se jako důvod pro přesunutí stávajícího biokoridoru v územní studii uvádí, že se jedná o nutné opatření pro další rozvoj obce, mimo jiné za účelem umístění nového areálu školy, je nutno uvést, že územní studie sama připouští, že nedostatek kapacit lze řešit též navýšením kapacity ZŠ Meteorologická (viz str. 43 územní studie). V současné době je též před spuštěním projekt rekonstrukce ZŠ Ladislava Coňka v Písnici. V městské části Praha - Libuš je dostatečná síť základních škol a nemá cenu ji doplňovat jen s poukazem na očekávaný dílčí nárůst školní populace s ohledem na nově plánované obytné domy, když tento nárůst bude do značné míry kompenzován stárnutím populace zbytku městské části. Plocha navržená pro novou školu v rámci dříve zpracované územní studie na danou lokalitu je též cca poloviční až čtvrtinová ve srovnání s blízkými školními areály ZŠ Meteorologická a ZŠ Smolkova a proto by zdejší areál nemohl konkurovat vybavením ani zázemím.

---

### **Rozhodnutí o námítkce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP

rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání byla úprava textové části vztahující se k ÚSES, tj. nikoliv úprava způsobu využití ani úprava hranice zastavitelného území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021). Vzhledem k tomu, že vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci (a jeho následná realizace) může představovat poměrně vážné omezení vlastnického práva, je při jeho vymezování vždy obezřetně posuzován konflikt soukromého vlastnictví a veřejného zájmu. Konkrétní požadavky na korekci vymezené hranice ÚSES, doručené pořizovateli v rámci veřejného projednání návrhu MPP, byly vždy v souladu s výše uvedeným pečlivě prověřeny. Vymezení ÚSES je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle

zvláštních právních předpisů. Dále podrobněji viz příloha P.188 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhověním požadavku na novou zastavitelnou plochu na okraji hl. m. Prahy by navíc vzniklo riziko nežádoucího srůstání sídel. MPP přitom reflektuje požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, v ZÚR, v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. Pokud by tomuto požadavku pořizovatel vyhověl, jednal by jednak v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí a cílem vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1 a § 19 odst. 1 písm. a) stavebního zákona), ale i v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, která je při pořizování územního plánu závazná a musí být odpovídajícím způsobem zpřesněna v měřítku územního plánu (§ 31 odst. 4 a § 36 odst. 5 stavebního zákona). Dále podrobněji viz příloha P.145 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3025484**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 755

Podatel | **CHUNDELA LADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03SU4

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4qn62cm8

Lokalita | 264

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Pozemky č. parc. 835/31, 834/43, 835/146 a 835/149 v k.ú.

Písnice – V Kálku

**Vyjádření**

Podávám námítku jako spoluvlastník pozemků č. parc. 835/31, 834/43, 835/146 a 835/149 v k.ú. Písnice. Dle návrhu metropolitního plánu jsou pozemky součástí plochy 414/264/5347. Navrhuji vypuštění požadavku na uliční napojení do ulice U Jednoty. Dále navrhuji navýšení výškové regulace ve východní části území na 4 – 5 pater.

**Odůvodnění**

Důvodem pro vypuštění požadavku na uliční napojení je skutečnost, že s ohledem na majetkoprávní vztahy k pozemkům v ulici toto není reálné. Pozemky ve vlastnictví obce jsou v části ulice široké méně než 3 metry, což neumožňuje realizaci uličního napojení. Zbytek pozemků v ulici je ve vlastnictví fyzických osob a byl oplocen. Příklad v úvahu maximálně zbudování napojení pěšího. Pokud by pořizovatel na uličním napojení trval, bylo by nutné ho vymezit jako veřejně prospěšnou stavbu.

Důvodem pro navýšení počtu pater ve východní polovině až 2/3 území je, že v lokalitě 192/Na Kálku má vzniknout depo metra a rozsáhlá bytová výstavba s limitem 8 pater. Dále má vzniknout východně od plochy 414/264/5347 obchvat Písnice. Za účelem odclonění plochy od této výstavby a vytvoření protiváhy k takto masivní výstavbě by bylo vhodné navýšit limit podlažnosti. S přihlédnutím k navýšení počtu podlaží by bylo vhodné adekvátně navýšit pro danou část území hodnotu koeficientů  $Z_{max}$ ,  $Z_z$  a  $V_z$ . Navýšení limitů zástavy je přiměřené blízkosti kapacitní veřejné dopravy – konečné stanice metra D.

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V dotčeném území je paralelně pořizován Metropolitní plán a Územní studie Depo Písnice a okolí, která je v tuto chvíli procesu pořizování po veřejném jednání a v následné fázi budou vyhodnoceny připomínky, na základě kterých může dojít k úpravě návrhu této územní studie.

Na základě podrobného prověření územní studii (a s ohledem na koordinaci územně plánovací činnosti) byla upravena výšková regulace v území s ohledem na prostorové uspořádání území v souvislosti s jeho charakterem a navazující urbanistickou strukturou (vesnická struktura).

Transformační a rozvojové plochy nových struktur tvoří oblasti, ve kterých je podíl uličních prostranství, městských parků a občanské vybavenosti stanoven parametrickými regulativy dle čl. 87 a 148 textové části Metropolitního plánu. Uliční prostranství tak nemusí být vždy vymezeno jako veřejně prospěšná stavba. Záměr v transformační ploše je tak možné umístit za podmínky, že požadovaná výměra veřejných prostranství a občanské vybavenosti stanovená parametrickou regulací je zcela umístěna v ploše záměru, anebo je možné splnění těchto parametrů prokázat řešením stanoveným v rámci:

- a) ÚPČP nebo regulačního plánu,
- b) územní studie,
- c) zastavovací studie se souhlasem vlastníků, která obsahuje souhlas vlastníků podílejících se na splnění těchto parametrů s obsaženým řešením.

Co se týče požadavku na vypuštění uličního napojení do ulice U Jednoty pořizovatel konstatuje, že se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával (viz níže).

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový

obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025483**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 755

Podatel | **CHUNDELA LADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03SU4

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4qn62cm8

Lokalita | 264, 934

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Pozemky č. parc. 846/2 a 845/25 v k.ú. Písnice –

V Zákopech

---

### Vyjádření

Podávám námítku jako spoluvlastník pozemků č. parc. 846/2 a 845/25 v k.ú. Písnice. Dle návrhu metropolitního plánu jsou pozemky součástí plochy 414/264/5004, v níž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Navrhuji vypuštění této podmínky pro výstavbu na uvedených pozemcích. Dále navrhuji navýšení koeficientu Zz na hodnotu 35 %.

### Odůvodnění

Pozemky se nachází v návaznosti na stávající ulici V Zákopech, která poskytuje dopravní napojení a nacházejí se v ní veškeré inženýrské sítě. Výstavba na pozemcích rozšíří počet domů v ulici o 3 až 4 domy. V současnosti probíhá již i příprava rekonstrukce komunikace V Zákopech, pro kterou poskytujeme nezbytné pozemky za podmínek výhodných pro město. Pro výstavbu na pozemcích proto není potřeba řešení dalších záležitostí, jako tomu je u pozemků nacházejících se jižně v dané ploše. Obdobně probíhala zástavba při jižním okraji ulice V Zákopech, na kterou jsme odprodávali pozemky, a to bez vzniku jakýchkoliv problémů. Jsme skupina fyzických osob, která získala pozemky v restituci/dědění. Nejedná se tedy o žádný rozsáhlý developerský projekt, který by vyžadoval řešení vztahů formou plánovací smlouvy.

Pokud jde o navýšení koeficientu Zz, důvodem je skutečnost, že přes pozemky prochází přivaděč 3 x DN 1200 Želivka a proto lze u pozemků ve východní části očekávat nižší míru využitelnosti a proto dává smysl navýšit plochu na pozemcích v západní části.

---

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Dle ÚP SÚ HMP se předmětné pozemky nachází převážně v nezastavitelném území, v plochách s rozdílným způsobem využití NL - louky a pastviny, IZ - izolační zeleň a OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny s územní rezervou pro budoucí využití OB - čistě obytné, se stanoveným kódem míry využití plochy B. Podmíněnost plánovací smlouvou je v Metropolitním plánu vymezena v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků (tj. vyšší míra využití území než dle ÚP SÚ HMP).

Podmíněnost je navržena v celé oblasti jakou součást velké přestavby oblasti v návaznosti na navrženou stanici metra. V dotčeném území je paralelně pořizován Metropolitní plán (MPP) a Územní studie Depo Písnice a okolí, která je v tuto chvíli procesem pořizování po veřejném jednání a v následné fázi budou vyhodnoceny připomínky, na základě kterých může dojít k úpravě návrhu této územní studie.

Na základě podrobného prověření a s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP je kapacita rozvojové plochy 414/264/5004 nastavena adekvátně s ohledem na charakter území (navazující vesnická struktura s typickou podlažností 2. Vesnickou strukturu zpravidla tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo podél historické cesty anebo okolo návsi na křížení cest, na které často navazuje novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba je typicky nízkopodlažní).

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ. Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných

stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifík konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025482**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 755

Podatel | **CHUNDELA LADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03SU4

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4qn62cm8

Lokalita | 935

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Pozemky č. parc. 875/16, 875/17 a 876/3 v k.ú. Písnice – za veterináři ZV

---

### Vyjádření

Podávám námítku jako spoluvlastník pozemků č. parc. 875/16, 875/17 a 876/3 v k.ú. Písnice. Dle aktuálně platného územního plánu tvoří pozemky územní rezervu pro všeobecně smíšenou výstavbu (SV-C). V rámci metropolitního územního plánu dává smysl jejich transformace do zastavitelné plochy pro obytnou výstavbu, struktura zahradního města. Rozsah území zabíraného biokoridorem by měl být zásadně omezen.

### Odůvodnění

Pozemek se nachází v těsné blízkosti budoucí stanice metra D Písnice. Jeho zastavění je proto vhodné z důvodu blízkosti kapacitní veřejné dopravy, čímž se omezí potřeba další výstavby v širší aglomeraci Prahy, která zatěžuje příjezdové komunikace individuální automobilovou dopravou.

V současné době jsou možnosti rozvoje v okolí budoucí stanice metra D Písnice velmi omezené. Přitom celkové náklady na výstavbu trasy D jsou enormní, a proto je žádoucí, aby rozvoj okolí budoucí trasy tyto náklady ospravedlnil, resp. byly kompenzovány budoucími zvýšenými daňovými výnosy. Realizace krajinného rozhraní v daném místě není vhodná s ohledem na omezený prostor. Jedná se o jedno z nejužších rozhraní po celém obvodu Prahy. Krajinné rozhraní by mělo procházet až na jihu katastru Písnice, u silničního okruhu okolo Prahy.

Realizace obytné výstavby v území zlepší i přístup pro obyvatele staré Písnice ke stanici metra D Písnice, kdy v současné době



prochází pěší spojení nezastavěnou krajinou a jeho využití není komfortní zejména v nočních hodinách.

Nejsou dány faktické důvody pro zásadní rozšíření biokoridoru oproti současnému stavu, přičemž primárně by se pro vedení biokoridoru mělo využít ochranných pásem stávajících inženýrských sítí v území (přivaděče 3 x DN 1200 Želivka).

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Úprava se týká pouze západní části pozemků, kde byla na základě negativního stanoviska dotčeného orgánu (MŽP) redukována rozvojová plocha (ve verzi pro VP označena 413/264/2831, ve verzi pro OVP označena 414/264/5310). Rozvojová plocha zde byla vymezena na základě pořizované změny ÚP SÚ HMP Z 3700. Tímto krokem došlo k minimalizaci narušení organizace ZPF (podrobněji viz ID 3004683).

Dle ÚP SÚ HMP se předmětný pozemek nachází v nezastavitelném území. Vymezením územní rezervy nedochází k automatickému nároku na stanovené budoucí využití. Územní rezervou je plocha nebo koridor, které jsou vymezené v územně plánovací dokumentaci pro využití, jehož potřebu a plošné nároky je třeba následně prověřit.

Co se týče požadavku na zařazení pozemku do zastavitelného území pořizovatel konstatuje, že se nejedná (z větší části) o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání (viz níže).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořízenou UZR MHMP, tedy pořizovatelem, v souladu s § 30 stavebního zákona. Dle § 30 odst. 1 stavebního zákona je územní studie územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému

ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Ačkoli nejde o podklad, který byl z právního hlediska bezprostředně závazným, jde o tzv. neopominutelný podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejich aktualizací a změn a pro rozhodování v území. Řešení odchylné od řešení obsaženého v územní studii by tak bylo nutné zdůvodnit a prokázat, že z hlediska ochrany veřejných zájmů bylo nalezeno vhodnější nebo přinejmenším rovnocenné řešení (srov. POTĚŠIL, Lukáš, ROZTOČIL, Aleš, HRŮŠOVÁ, Klára, LACHMANN, Martin. Stavební zákon - komentář. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016, a přiměřeně také rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2016, č. j. 3 As 263/2015-38). Skutečnost, že územní studie slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, uvádí výslovně také § 25 stavebního zákona. V daném případě žádné takové vhodnější či rovnocenné řešení nebylo nalezeno, proto bylo respektováno řešení obsažené v zaevidované územní studii. Takové řešení zároveň není překvapivé, neboť plyne přímo z uvedené právní úpravy a územní studie předchází datem svého zaevidování MPP.

Územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla

uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025481**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 755

Podatel | **CHUNDELA LADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03SU4

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4qn62cm8

Lokalita | 935

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Pozemky č. parc. 878/29 a 878/14 v k.ú. Písnice – pás mezi Kunratickou spojkou a příjezdem k Sapě ZV

---

### Vyjádření

Podávám námítku jako spoluvlastník pozemků č. parc. 878/29 a 878/14 v k.ú. Písnice. Tyto pozemky, v rozsahu, ve kterém nejsou dotčeny stavbami trasy metra D, by měly být určeny jako zastavitelná rozvojová plocha s obytným využitím, heterogenní strukturou.

### Odůvodnění

Pozemky se nachází v těsné blízkosti budoucí stanice metra D Písnice. Jejich zastavění je proto vhodné z důvodu blízkosti kapacitní veřejné dopravy, čímž se omezí potřeba další výstavby v širší aglomeraci Prahy, která zatěžuje příjezdové komunikace individuální automobilovou dopravou.

V současné době jsou možnosti rozvoje v okolí budoucí stanice metra D Písnice velmi omezené. Přitom celkové náklady na výstavbu trasy D jsou enormní, a proto je žádoucí, aby rozvoj okolí budoucí trasy tyto náklady ospravedlnil, resp. byly kompenzovány budoucími zvýšenými daňovými výnosy. Realizace krajinného rozhraní v daném místě není vhodná s ohledem na omezený prostor. Jedná se o jedno z nejužších rozhraní po celém obvodu Prahy. Krajinné rozhraní by mělo procházet až na jihu katastru Písnice, u silničního okruhu okolo Prahy.

Realizace výstavby v území zlepší i přístup pro obyvatele staré Písnice ke stanici metra D Písnice, kdy v současné době prochází pěší spojení nezastavěnou krajinou a jeho využití není komfortní zejména v nočních hodinách.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3034899**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 755

Podatel | **CHUNDELA LADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03SU4

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4qn62cm8

Lokalita | 264, 934

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Pozemky č. parc. 835/31, 834/43, 835/146 a 835/149 v k.ú.

Písnice – V Kálku (2/2)

**Vyjádření**

Podávám námítku jako spoluvlastník pozemků č. parc. 835/31, 834/43, 835/146 a 835/149 v k.ú. Písnice. Dle návrhu metropolitního plánu jsou pozemky součástí plochy 414/264/5347. Dále navrhuji navýšení výškové regulace ve východní části území na 4 – 5 pater.

**Odůvodnění**

Důvodem pro navýšení počtu pater ve východní polovině až 2/3 území je, že v lokalitě 192/Na Kálku má vzniknout depo metra a rozsáhlá bytová výstavba s limitem 8 pater. Dále má vzniknout východně od plochy 414/264/5347 obchvat Písnice. Za účelem odclonění plochy od této výstavby a vytvoření protiváhy k takto masivní výstavbě by bylo vhodné navýšit limit podlažnosti.

S přihlédnutím k navýšení počtu podlaží by bylo vhodné adekvátně navýšit pro danou část území hodnotu koeficientů  $Z_{max}$ ,  $Z_z$  a  $V_z$ . Navýšení limitů zástavy je přiměřené blízkosti kapacitní veřejné dopravy – konečné stanice metra D.

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Návrh výškové regulace v daném místě vychází z jeho charakteru, respektive s přihlédnutím k navazující struktuře stávající zástavby (v severní a západní části území), kterou tvoří vesnická struktura.

Vesnickou strukturu zpravidla tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo podél historické cesty anebo okolo návsi na křížení cest, na které často navazuje novější zástavba tvořená



převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba je typicky nízkopodlažní. V jádru jsou veřejná prostranství nepravidelná a často jsou vymezena fasádami domů, navazující část typicky tvoří pravidelnější síť ulic vymezených převážně ploty. Kvůli jejich historické samostatnosti je pro tuto strukturu charakteristická větší typologická pestrost než například u zahradních měst. Mezi drobnými staveními a rodinnými domy se tak často nacházejí zemědělské dvory, výrobní areály, stavby kulturních center nebo škol.

Zároveň byl návrh Metropolitního plánu koordinován s aktuálně pořizovanou Územní studií Depo Písnice a okolí, která v místech navrhuje výškovou hladinu I. až III. Územní studie, jakožto odborný podklad, navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání.

Výšková regulace je navržena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k pořizované územní studii a k Územně analytickým podkladům HMP.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování

– schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území

oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025528**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 756

Podatel | **Římskokatolická farnost u kostela sv. Bartoloměje  
Praha - Kyje**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW2BC

Identifikátor podání Portálu Pražana | 54bmvpn5

Lokalita | 305

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Z pozice vlastníka výše uvedeného pozemku k návrhu grafické části Metropolitního plánu:

• **nesouhlas se stanoveným rozmezím podlažnosti 2 (1-2 RNP)**  
**a žádost o navýšení rozmezí podlažnosti na výškovou hladinu 4**  
**(2-4 RNP)**

### Odůvodnění

*Odůvodnění námítky: Navrhovaný bytový dům je urbanisticky i hmotově řešen tak, aby svým umístěním a orientací vytvářel účinnou bariéru proti dopravnímu a provoznímu hluku. Objekt zároveň plní funkci ochranné clony, která zajišťuje odstínění a zvýšení akustického komfortu v přilehlé zástavbě rodinných domů. Tím přispívá ke zlepšení celkových podmínek pro bydlení v daném území.*

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla

a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3031021**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 756

Podatel | **Římskokatolická farnost u kostela sv. Bartoloměje  
Praha - Kyje**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT45V

Identifikátor podání Portálu Pražana | uywru7j8

Lokalita | 897

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | nesouhlas s využitím pozemku.

---

**Vyjádření**

Jako vlastníci výše uvedeného pozemku **podáváme námítku –  
podnět na změnu č. 1 MPP**

**Požadavek prověřit možnost zařazení do blízké rozvojové plochy  
414/306/5247.**

Tato námítka navazuje na podání z let

2018, 2020 a 2022. Nejedná se o jejich opakování; tato námítka je  
uplatňována výhradně k

měněným částem návrhu MPP 2025.

**Odůvodnění**

*Odůvodnění: v nyní platném ÚP SÚ HMP je pozemek parcela č.  
2437/1 k.ú. Hloubětín částečně v tzv. územní rezervě pro OB-B, je  
přístupný, oba pozemky navazují na zastavěné i zastavitelné území.*

U pozemků parc. 2435/1 a 2437/1 je evidována BPEJ (třída III), která  
však nevykazujecharakter vysoce chráněných zemědělských půd (třídy I nebo II)  
a podle standardů ÚKZÚZ aninevyovídá o existenci přírodně cenné krajiny. Skutečnost, že  
pozemky byly v minulostihospodářsky využívány (sady / zahradnictví), odpovídá indikátorům  
antropogenně

transformovaných ploch dle metodiky MZe (vyhl. č. 480/2021 Sb.)  
a je v souladu i s definicí

„brownfield-like“ dle Metodiky MPO Brownfieldy 2022 (kap. 2.1), která  
zahrnuje území s

doložitelnou předchozí hospodářskou činností, i když nejsou vedena  
v národní databázi

brownfieldů.

Z podkladů z roku 2022 (mapové přílohy, grafické listy, hydrologické  
a urbanistické analýzy)

vyplývá, že toto území bylo v předchozích verzích MPP navrhováno  
jako zastavitelné, zejména

ve variantách odpovídajících strukturám Z(06)O nebo obytným  
blokům střední intenzity OB-

C.

Vice viz. příloha

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené  
úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.  
K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci  
se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh  
územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává  
pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném  
veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky  
a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které  
byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,  
které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném  
projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu  
potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno  
pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena  
na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném  
projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu



provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek

koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek, resp. návrh na pořízení změny Metropolitního plánu po jeho vydání bere pořizovatel na vědomí. Změny Metropolitního plánu budou pořizovány dle NSZ a o zahájení jejich pořizování bude možné požádat ihned po nabytí účinnosti MPP.

Podávání podnětů na pořízení změn územního plánu a jejich posuzování je podrobně popsáno v Oddílu 4 (§ 108 – § 111) NSZ. Pořizovatel se následně bude každým doručeným podnětem na pořízení změny zabývat a dále jej předloží Zastupitelstvu HMP k rozhodnutí o případném pořízení. Požadavky na zaevidování žádostí o následné změny MPP však není možné řešit v rámci aktuálního pořizování návrhu MPP.

Námítka

**ID 3033433**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 756

Podatel | **Římskokatolická farnost u kostela sv. Bartoloměje  
Praha - Kyje**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMP09YZ3V9

Identifikátor podání Portálu Pražana | ahtj776a

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Park ve volné zástavbě

---

### Vyjádření

Z pozice vlastníka parcel podáváme námítku k návrhu textové části odůvodnění – požadavek zmírnit možnost umisťovat nové budovy dle článku 94(5) v ploše parku ve volné zástavbě tím, že kromě podmínky pořízení regulačního plánu nebo územní studie by pro prověření záměrů mohla stačit i urbanistická studie zpracovaná autorizovaným architektem a schválená IPR Praha.

### Odůvodnění

V předmětné ploše v k.ú. Černý Most (parcely 232/410, 232/411, 232/412, 232/413, 232/414, 232/415, 232/418, 232/433, 232/893, 898, 900, 901, 232/417) je v nyní platném ÚP SÚ HMP plovoucí ZKC pro církevní stavbu. Domníváme se, že s ohledem na reálnou časovou i finanční náročnost pořízení regulačního plánu i územní studie je navrhované zmírnění žádoucí a ve veřejném zájmu.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadovaná urbanistická studie je pouze neformálním materiálem, který postrádá procesní ukotvení v soustavě zákonných nástrojů územního plánování. Absence dohledu kvalifikovaného pořizovatele a vyloučení dokumentu z Evidence územně plánovací činnosti znamená, že takový podklad postrádá nezbytné atributy veřejnoprávní kontroly, transparentnosti a materiální přezkoumatelnosti. Na rozdíl od zákonem prověřené územní studie, která prochází přísně definovaným procesem pořízení a registrace,

nemůže tento neformální dokument legitimně sloužit k rozhodování o záměrech.

Uplatňování takto neurčitého podkladu bez jasně definovaného veřejného zájmu by tak bylo v přímém rozporu se zásadou legality a principem právní jistoty dotčených subjektů.

Problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umísťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bylo umožněno. Dále bylo umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umísťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ byly upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí je považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; byl doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bylo dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námítkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu MPP byly shledány jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Námítka

**ID 3033434**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 756

Podatel | **Římskokatolická farnost u kostela sv. Bartoloměje  
Praha - Kyje**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09YZ3V9

Identifikátor podání Portálu Pražana | ahtj776a

Lokalita | 503

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Rozšíření transformační plochy

---

### Vyjádření

Podnět na změnu č. 1 MPP – požadavek rozšířit transformační plochu 800/503/2358 o předmětné pozemky (232/410, 232/411, 232/412, 232/413, 232/414, 232/415, 232/418, 232/893, 898, 900, 901, 232/417, k.ú. Černý Most).

### Odůvodnění

Navržená výměra transformační plochy (800/503/2358) 880 m<sup>2</sup> je pro sakrální stavbu nedostatečná.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Území bylo komplexně koncepčně prověřeno. Občanská vybavenost byla nastavena kompromisně a s ohledem na dosavadní ÚP SÚ v koordinaci záměrů v okolí.

Rozsah okolního parku ve volné zástavbě nebyl předmětem úpravy pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání a je neměnnou částí

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na

základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Požadavek, resp. návrh na pořízení změny Metropolitního plánu po jeho vydání bere pořizovatel na vědomí. Změny Metropolitního plánu budou pořizovány dle NSZ a o zahájení jejich pořizování bude možné požádat ihned po nabytí účinnosti MPP.

Podávání podnětů na pořízení změn územního plánu a jejich posuzování je podrobně popsáno v Oddílu 4 (§ 108 – § 111) NSZ. Pořizovatel se následně bude každým doručeným podnětem na pořízení změny zabývat a dále jej předloží Zastupitelstvu HMP k rozhodnutí o případném pořízení. Požadavky na zaevidování

žádostí o následné změny MPP však není možné řešit v rámci aktuálního pořizování návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3033432**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 756

Podatel | **Římskokatolická farnost u kostela sv. Bartoloměje  
Praha - Kyje**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09YZ3V9

Identifikátor podání Portálu Pražana | ahtj776a

Lokalita | 503

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Vymezení plochy

---

**Vyjádření**

Souhlas s vymezením transformační plochy 800/503/2358.

**Odůvodnění**

Z pozice vlastníka uvedených parcel podáváme námitku k návrhu textové části odůvodnění souhlas s vymezením transformační plochy 800/503/2358.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasnou námitku k návrhu MPP pro opakované veřejné projednání.



Námítka

**ID 3033456**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 756

Podatel | **Římskokatolická farnost u kostela sv. Bartoloměje  
Praha - Kyje**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUSEL

Identifikátor podání Portálu Pražana | behqjhzq

Lokalita | 897

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Na parcelách č. 2435/1 a 2437/1, k.ú. Hloubětín, navrhujeme změnu regulace z N (15) na Z (10) až Z (11), tedy kompaktní městské zástavby s vyšší podlažností, která optimálně plní izolační a polyfunkční funkce v blízkosti dopravního koridoru.

### Odůvodnění

Předmětem námítky je funkční zařazení pozemků parc. č. 2435/1 a 2437/1 zapsané na LV č. 833 k.ú. Hloubětín

Jako vlastník dotčených pozemků uplatňujeme námítku, ke které je pořizovatel povinen přihlídnout (§ 52 odst. 3 stavebního zákona).

Tato námítka plně navazuje na podání z let 2018, 2020 a komplexní námítku z roku 2022, jejichž argumenty jsou nadále plně relevantní a jejichž obsah se stává součástí této námítky. Starší podání jsou uvedena výhradně jako kontext; tato námítka se týká pouze měněných částí návrhu MPP 2025 podle § 53 odst. 2 SZ a má tedy plnou projednatelnost.

Přílohy tvoří nedílnou součást této námítky dle § 37 odst. 4 správního řádu.

Pozemky byly opakovaně předmětem projednání a konzultací v rámci připomínkových a námitkových řízení v letech 2018, 2020 a 2022, přičemž rozsah a obsah těchto podání jsou podrobně popsány v kapitole Historie podání.

Farnost jedná ve shodě a v plné součinnosti s ostatními dotčenými vlastníky v lokalitě k.ú. Hloubětín, zejména:

se společností SOLID a.s., vlastníkem pozemků parc. č. 2435/1, 2435/6, 2435/141 a 2435/142,

s vlastníky pozemků parc. č. 2437/1, 2437/8 a 2437/9 a s vlastníkem pozemku parc. č. 2436/1.

Tito vlastníci jednoznačně potvrdili svou připravenost poskytovat součinnost při pořizování změny územního plánu, při prověřování dopravního řešení lokality a napojení na ul. Českobrodská, jakož i při řešení technické infrastruktury. Uvedené pozemky tvoří funkčně i morfologicky propojený urbanistický celek.

#### NÁVRH METROPOLITNÍHO PLÁNU

Výkres: Zónování MPP – Lokality a jejich regulace

List: 897 / Tábor

Kód regulace MPP pro danou strukturu podle návrhu 2025: N (15) R [S] – nezastavitelná rekreační plocha s typem struktury „leso-zemědělská krajina“.

Ačkoli Metropolitní plán pracuje se strukturami, nikoliv tradičními funkčními plochami, musí být podle § 53 odst. 4 stavebního zákona jeho regulace přezkoumatelně odůvodněna a musí respektovat dosavadní vývoj území. NSS v rozsudku 1 Ao 7/2008 konstatoval, že i nový koncept územního plánu musí být odůvodněn přezkoumatelně a vycházet z reálného stavu území a kontinuity jeho vývoje. MPP tuto povinnost u lokality Hloubětín nenaplnuje a tato regulace musí být nejen věcně přezkoumatelná, ale též odůvodněna v souladu s § 53 odst. 5 stavebního zákona, což vyžaduje prokázání souladu s nadřazenou dokumentací a s reálným stavem území. NSS v rozsudku 1 Ao 7/2008 zdůraznil, že i nový koncept územního plánu musí být odůvodněn přezkoumatelně, musí vycházet z reálného stavu území a musí respektovat kontinuitu územního plánování.

Přehled dosavadních podání, připomínek a námitek vlastníků (2018–2022)

Námítka vlastníků z roku 2018

V roce 2018 byla podána námítka skupiny rodinných spoluvlastníků sousedních pozemků, která upozorňovala na urbanizační potenciál lokality, návaznost na městskou infrastrukturu a nesoulad tehdejšího návrhu MPP s platným ÚP. Námítka vycházela z platného zařazení do NL/OB-B a upozorňovala na legitimní očekávání vlastníků.

Doplnění podání SOLID a.s. (2020)

V roce 2020 podala společnost SOLID a.s. doplnění podkladů k návrhu změny ÚP, zejména reakci na stanovisko OCP MHMP, které potvrdilo, že navrhovaná změna nemá významný negativní vliv na životní prostředí ani na území soustavy Natura 2000.

Komplexní námítka z roku 2022 (SOLID + vlastník (fyzická osoba) + vlastník (fyzická osoba))

V roce 2022 byla do MPP podána rozsáhlá námítka s přesným vymezením pozemků, mapovými přílohami, podrobnou právní argumentací a doloženými LV, jak vyplývá z přiloženého dokumentu „Námítky proti MUP“.

Součástí podání byla též platná plná moc jednotlivých vlastníků; tyto plné moci nadále trvají a vztahují se i na současnou námítku.

### Samostatná námitka církve (ŘKF Kyje)

Římskokatolická farnost u kostela sv. Bartoloměje Praha – Kyje podala totožnou námitku zvlášť, s obdobným rozsah správních námitek i urbanistických argumentů.

Stanovisko OŽP z roku 2020:

Odbor životního prostředí Magistrátu hl. m. Prahy ve stanovisku z roku 2020 (17. 9. 2020 pod č. j. MHMP 1426889/2020 jako příslušný správní úřad podle § 22 písm. d) a § 23 odst. 10 z. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí) konstatoval, že plánovaná zástavba v této lokalitě nemá negativní vliv na životní prostředí, což je v rozporu s nynější interpretací území jako ‚cenné rekreační krajiny‘. Viz také fotografie v grafické příloze této námítky, ukazující současný stav území (černá skládka/bezdomovci). Pokud město trvá na „nezastavitelné krajině“, ve skutečnosti tím jen konzervuje sanitární riziko a bezpečnostní hrozbu, kterou samo neumí spravovat

### SKUTEČNÝ STAV ÚZEMÍ

Pozemky měly historicky (doložitelné z územních studií, mapových podkladů a leteckých snímků) dlouhodobé hospodářské využití – nikoli jen formou tradiční orné půdy, ale i specializovaných zahradnických a pěstitelských provozů a odkladových či skladovacích ploch, které podle metodiky MPO–Brownfield (verze 2022) spadají do kategorie ‚brownfield-like‘, tj. ploch s prokazatelně antropogenním využitím, které nejsou evidované pouze z důvodu historického data zániku provozu. To odpovídá i judikatuře NSS (7 As 25/2012), že zařazení ploch musí odpovídat faktickému stavu, nikoliv pouze formálnímu označení. Zařazení antropogenně zatížených ploch mezi nezastavitelnou plochu s rekreačním využitím podle regulace N (15) R [S] odporuje i § 53 odst. 5 stavebního zákona, protože vymezení nezastavitelných ploch musí být opřeno o konkrétní fyzické hodnoty, které v Hloubětíně

prokazatelně nejsou. Tato skutečnost je relevantní pro určení základního charakteru území – NSS (7 As 25/2012) stanoví, že územní plán musí odrážet skutečný fyzický stav území, nikoliv teoretické či účelové zařazení.

V této lokalitě zároveň platí, že město má podle § 18 odst. 4 stavebního zákona povinnost pracovat s reálným, nikoli ideálním stavem území. Podle ustálené judikatury NSS (např. 7 As 25/2012; 1 Ao 7/2008) musí funkční regulace odpovídat skutečnému fyzickému stavu území – zejména tam, kde jde o území antropogenně zatížené, zanedbané nebo využívané jako „brownfield-like“. Nelze je značit za rekreační či přírodní krajinu, pokud tento stav není fakticky dán.

V Hloubětíně jde o území se skladovým, zahradnickým a odpadovým využitím, místy s výskytem černých skládek a bezdomovectví, což MPP zcela ignoruje. Textová část MPP (kap. 2.4.3 – Krajinářské hodnoty území) výslovně uvádí, že krajinářsky významné plochy musejí vykazovat konkrétní ekologické, estetické nebo rekreační hodnoty. Tyto znaky však pozemky Hloubětína nesplňují. Stabilizace

takového území jako 'rekreační krajiny' je proto nepřezkoumatelná a v přímém rozporu s judikaturou NSS.

U pozemků parc. 2435/1 a 2437/1 je evidována BPEJ (třída III), která však nevykazuje charakter vysoce chráněných zemědělských půd (třídy I nebo II) a podle standardů ÚKZÚZ ani nevypovídá o existenci přírodně cenné krajiny. Skutečnost, že pozemky byly v minulosti hospodářsky využívány (sady / zahradnictví), odpovídá indikátorům antropogenně transformovaných ploch dle metodiky MZe (vyhl. č. 480/2021 Sb.) a je v souladu i s definicí „brownfield-like“ dle Metodiky MPO Brownfieldy 2022 (kap. 2.1), která zahrnuje území s doložitelnou předchozí hospodářskou činností, i když nejsou vedena v národní databázi brownfieldů.

Z podkladů z roku 2022 (mapové přílohy, grafické listy, hydrologické a urbanistické analýzy) vyplývá, že toto území bylo v předchozích verzích MPP navrhováno jako zastavitelné, zejména ve variantách odpovídajících strukturám Z (06)O nebo obytným blokům střední intenzity OB-C. Tyto podklady byly doloženy již v námitce z roku 2022 a Magistrát je má v dispozici, což zvyšuje povinnost jejich zohlednění podle § 50 odst. 1 SZ. Návrh 2025 představuje bezdůvodný odklon od těchto dřívějších variant.

#### KLÍČOVÉ DŮVODY NÁMITKY

Zásadní změna dopravní situace v horizontu 5 let

Magistrát hl. m. Prahy připravuje projektovou dokumentaci tunelu Jarov ve smyslu koncepční přípravy a umístění stavby v dlouhodobých strategických dokumentech města. Tunel není v této fázi závazným záměrem dle ZÚR, avšak jde o dokument schválený ZHMP, který podle § 50 odst. 1 SZ musí být vyhodnocen jako relevantní podklad. Tunelu Jarov, který je zvažován jako strategická kapacitní stavba v koncepčních dopravních dokumentech hl. m. Prahy (Plán udržitelné mobility 2030+, Generel dopravy). v bezprostřední návaznosti na předmětné pozemky. Jedná se o strategickou dopravní stavbu, která zásadně mění charakter území a

vytváří předpoklady pro jeho plnohodnotné urbanizované využití. Zařazení území jako nezastavitelné neodpovídá této skutečnosti, je v rozporu s principem předvídatelnosti a není v souladu s legitimním očekáváním vlastníků. Tunel Jarov je uveden v koncepčních dopravních dokumentech hl. m. Prahy (Plán udržitelné mobility 2030+, Generel dopravy) jako strategická kapacitní stavba s předpokládanou realizací ve střednědobém horizontu. Ačkoli zatím není opatřen pravomocným územním rozhodnutím, jde o koncepci, kterou musí MPP zohlednit podle § 50 odst. 1 stavebního zákona, protože je evidována ve strategických dokumentech schválených ZHMP. Judikatura NSS (1 Ao 7/2009) stanoví, že podklady strategické povahy zakládají povinnost jejich vyhodnocení, byť nejsou závaznou dokumentací ZÚR. Námitka se neopírá o závaznost stavby dle ZÚR, ale o skutečnost, že jde o strategický záměr schválený

ZHMP, který musí být podle § 50 odst. 1 SZ vyhodnocen, nikoli ignorován.

Námítka netvrdí, že tunel je závazným záměrem, nýbrž že je relevantní strategickou skutečností, kterou MPP měl transparentně vyhodnotit – což neučinil.

V návrhu 2025 došlo k úpravám a zpřesnění v okolí (nové železniční přestupní vazby vyplývající z aktualizovaných analytických podkladů Správy železnic – modernizace tratí 011/070, hlukové a hygienické posudky v severovýchodním sektoru Prahy). Tyto stavby zásadně mění hlukovou a hygienickou zátěž. Ponechat v tomto prostoru nezastavitelnou ‚rekreační krajinu‘ není v souladu s funkčními a hygienickými vazbami území a neodpovídá ani metodickým standardům MPP. Takový postup není schopen obstát v testu proporcionality, neboť nereflexuje změněné dopravní a hygienické podmínky v okolí, které jsou ve verzi 2025 novou rozhodnou skutečností. Pozemky musí nově plnit funkci izolační a smíšenou/obytnou. Vzhledem k tomu, že ve verzi Metropolitního plánu 2025 došlo v bezprostředním okolí ke zpřesnění dopravních a hygienických parametrů (železniční terminál, propojení s městským okruhem, nové parametry hlukových zátěží), je nutné znovu posoudit adekvátní funkční využití předmětných pozemků.

Změny dopravní a hygienické zátěže v okolí pozemků (železniční terminál, městský okruh, navazující propojení Českobrodské) představují podle § 174 odst. 1 správního řádu ‚novou rozhodnou skutečnost‘. Tyto parametry zakládají odlišný charakter území, než předpokládal návrh 2022, a vylučují jeho rekreační či zemědělské využití. MPP 2025 však tuto změnu hygienických poměrů vůbec nehodnotí, čímž porušuje § 50 odst. 1 SZ a judikaturu NSS (6 As 141/2022), která stanoví, že podkladem pro posouzení musí být skutečný stav návrhu, nikoli stav předchozí.

Tato změna představuje ‚novou rozhodnou skutečnost‘ ve smyslu § 174 odst. 1 správního řádu, kterou musí pořizovatel zohlednit.

Urbanistická návaznost a napojení na existující infrastrukturu Dotčené pozemky bezprostředně navazují na obytné struktury Hloubětína a Prahy 9, jsou obklopeny kapacitními komunikacemi (Českobrodská, Průmyslová), vedením MHD, dostupnými inženýrskými sítěmi a v jejichž docházkové vzdálenosti se nachází kapacitní světelně řízená křižovatka na Českobrodské, která zajišťuje dopravní obslužnost širšího území. Občanská vybavenost je v dostupné vzdálenosti. Území tvoří logické pokračování městské zástavby a jeho ponechání ve funkci leso-zemědělské krajiny (kde zemědělství nedává ekonomický, ani město-tvorný význam) představuje urbanisticky obtížně odůvodnitelné přerušení navazující městské struktury. Plochu nelze hodnotit optikou izolované krajinné enklávy, která v okolní urbanizované struktuře fakticky neexistuje, a to ani implicitně – tento závěr potvrzuje i Lektorský posudek MPP (Beránek 2023), který kritizuje právě neodůvodněné používání pojmů, jež nejsou definovány v metodice IPR. Metropolitní plán takovou kategorií vůbec neobsahuje

a metodické podklady MHMP ji neznají. O zařazení pozemků do nezastavitelných struktur proto nemůže rozhodovat subjektivní představa o 'klidu' či 'odloučenosti', ale pouze reálný stav území a jeho urbanizační vazby na okolí. Stejný problém identifikoval i lektorský posudek MPP (Beránek), který kritizuje nepřesné a nedefinované vymezování struktur, zejména na přechodu městské a krajinné zástavby (konkrétně jde o dokument „Lektorský posudek k návrhu MPP – hodnocení metodických nesrovnalostí“, prof. Ing. Beránek, Ph.D. (IPR 2023)). Podle textové části MPP (kap. 1.3 – Městský okraj) mají být plochy přechodu mezi urbanizovanou strukturou a dopravními tahy využívány pro izolační a obytné struktury vyšší intenzity, nikoli pro reziduální zemědělské plochy. Zastavěním dotčených pozemků by zároveň došlo k propojení (urbanistickému i dopravnímu) se zástavbou na pozemcích p.č. 2443/2, 2443/4, 2443/6, 2443/3, 2443/5. Podle § 19 odst. 1 SZ má územní plán vytvářet podmínky pro koordinaci využití infrastruktury. V místě dotčených pozemků existují již vybudované sítě (vodovodní řad, kanalizační sběrač, vedení NN a VN, sběrná komunikace Českobrodská). Toto nejsou hypotetické kapacity, ale fyzicky existující infrastruktura, kterou lze doložit katastrálními mapami a mapami technické infrastruktury PVK a PRE.

Vazba na transformační oblast T/3 – Vysočany (ZÚR hl. m. Prahy) Rozvojové území Hloubětín se nachází v bezprostředním zázemí transformační oblasti T/3 – Vysočany, která je dle Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy (vymezené ve Výkresu č. 2 ZÚR) vymezena jako jedna z nejvýznamnějších metropolitních oblastí s vysokým rozvojovým potenciálem a povinností města podporovat kompaktní růst, doplňování zástavby a polycentrickou strukturu města. ÚR hl. m. Prahy (Výkres č. 2 – Transformační a rozvojové oblasti) vymezují T/3 jako klíčovou rozvojovou osu. Hloubětín je v této ose uveden jako přímé rozvojové zázemí. Námitka netvrdí, že ZÚR ukládají obytné využití tohoto konkrétního pozemku; tvrdí, že poloha v přirozeném rozvojovém směru mezi Kyjemi, Jahodnicí a Vysočany zakládá povinnost města posoudit proporcionalitu stabilizace podle § 53 odst. 5 SZ.

Pozemky dotčené námitkou leží v přímé rozvojové ose mezi Kyjemi, Jahodnicí a Vysočany a tvoří přirozený propojovací a stabilizační článek mezi touto transformační oblastí a zavedenou obytnou strukturou Horních Počernic. ZÚR ukládají hlavnímu městu podporovat rozvoj v návaznosti na transformační území (T/3, T/9, T/13), a to zejména prostřednictvím zahušťování, doplňování a rekonstrukce existující městské struktury. Zařazení pozemků v Hloubětíně do nezastavitelných stabilizovaných ploch je v přímém rozporu s touto povinností, protože: Narušuje pokračování rozvojové osy mezi Vysočany a Horními Počernicemi.

Vytváří nelogickou „vnitřní bariéru“ uprostřed navazující městské struktury.

Ignoruje polycentrickou koncepci ZÚR, která předpokládá rozumné využití území mezi transformačními oblastmi.

Je v rozporu s § 18 odst. 4 stavebního zákona – požadavek hospodárného využití území.

Tento argument byl poprvé vznesen již v námitce z roku 2022, kde byla vazba na T/3 popsána jako jeden z hlavních důvodů, proč je plocha v Hloubětíně přirozeným pokračováním rozvojové struktury Prahy.

Současné vymezení stabilizované nezastavitelné plochy je proto v rozporu se ZÚR, zejména s koncepcí transformačních území, a činí tuto část MPP nezákonnou dle § 53 odst. 5 stavebního zákona.

Nedostupnost bydlení v Praze a možnost využití území pro dostupné nájemní bydlení dle zákona o SFPI

Hlavní město Praha se dlouhodobě potýká s nedostatkem bytů, rostoucími cenami nájmu a extrémně pomalým tempem povolování nové výstavby. Dotčené území představuje jednu z možných rozsáhlejších rozvojových ploch v širším městském území. Jeho využití pro bytovou funkci, včetně možnosti zařazení části území do režimu dostupného nájemního bydlení dle zákona o Státním fondu podpory investic, plně odpovídá veřejnému zájmu na zajištění dostupného bydlení. Ponechání rozsáhlého pozemku jako „pole“ uvnitř dynamicky se rozvíjející městské části je v rozporu s cíli města deklarovanými v Koncepci bytové politiky i strategickými dokumenty. Podle veřejně představeného návrhu vládního prohlášení (listopad 2025) má být dostupné bydlení explicitně vyhlášeno jako veřejný zájem – MPP by proto měl vytvářet prostor pro tento typ výstavby. Tento dokument má povahu politického podkladu, nikoli závazné legislativy; jeho význam spočívá v interpretaci veřejného zájmu podle § 2 odst. 4 správního řádu. Veřejný zájem na dostupném bydlení vyplývá i z evropského práva (SGEI – sociální bydlení jako služba obecného hospodářského zájmu). Námitka se neopírá o politické dokumenty jako o závazné právo, ale o jejich interpretační význam podle § 2 odst. 4 SŘ (princip předvídatelnosti veřejné správy). Námitka netvrdí, že obytná funkce má absolutní přednost. Tvrdí, že při střetu s nezastavitelnou plochou uvnitř městské struktury má pořizovatel povinnost vyvážit veřejné zájmy – dostupné bydlení versus rekreační funkce – podle § 18 a § 19 SZ. Pokud vznikne zásah do vlastnických práv, musí být podle čl. 11 odst. 3 Listiny a judikatury ESLP (James v. UK) prokázáno, že zvolená varianta je přiměřená.

Předchozí územní plány již počítaly s obytným využitím (kontinuita) Platný územní plán z roku 1999 zařadil území do územní rezervy pro obytné využití (OB) po roce 2010. Tento záměr byl dále rozpracován v ověřovací studii z roku 2007, která získala souhlas MČ Praha 9. Současné zařazení území jako nezastavitelné zeleně je proto v rozporu s více než dvacetiletým kontinuálním plánováním

a legitimním očekáváním vlastníků. NSS opakovaně judikuje (např. 1 Ao 7/2008), že územní plán musí být odůvodněn s ohledem na dosavadní vývoj a kontinuitu územního plánování. Námitka nečiní z územní rezervy nárok na zastavitelnost – jak ostatně uvádí NSS 6 As 151/2014. Tvrdí pouze, že kontinuita plánování musí být přezkoumatelně vyhodnocena podle § 50 odst. 1 SZ. Podle § 50 odst. 1 stavebního zákona má pořizovatel povinnost vyhodnotit veškeré dostupné urbanistické podklady bez selekce. K dotčeným pozemkům existují starší podklady, které nebyly v MPP reflektovány. Judikatura NSS (4 As 153/2016) stanoví, že opomenutí relevantního podkladu činí opatření obecné povahy nepřezkoumatelným.

Návrh MPP vytváří tzv. urbanistické 'vykousnutí' – izolovaný ostrůvek nezastavitelné zemědělské plochy uvnitř logicky urbanizované části města. NSS (7 As 25/2012) zdůrazňuje, že funkční vymezení musí odpovídat skutečnému stavu a nesmí narušovat urbanistickou logiku. Uvnitř Prahy tato praxe vede k ne hospodárnému, nerezilientnímu a neproporcionálnímu využití území. Tento způsob regulace odporuje i principu kompaktního města, který je jedním ze základních pilířů pražských koncepčních dokumentů i evropských urbanistických standardů.

Zohlednění pozemků hl. m. Prahy a jejich využití pro veřejnou vybavenost

Část území tvoří pozemky ve vlastnictví hlavního města Prahy (p.č. 493/2, k.ú. Hrdlořezy). Ty mohou být funkčně využity pro občanskou vybavenost – např. mateřskou školu či služby pro novou obytnou strukturu. Současný návrh MPP toto nereflkuje, přestože jde o rozvojovou lokalitu s potenciálem integrovaného využití. Neúčelné blokování těchto pozemků by mohlo rovněž vést k neefektivitě hospodaření s majetkem města – viz § 38 odst. 1 zákona o obcích o hospodárném nakládání s majetkem.

Zemědělská půda nižší bonity, u některých parcel žádná BPEJ  
Pozemky mají BPEJ III, tedy půdu běžné kvality málo produkční (bodová výnosnost 49) u parcely 2443/1 není evidována BPEJ žádná. Nejedná se o vysoce chráněnou zemědělskou půdu a není zde důvod k přednostní ochraně zemědělské funkce. Lokalita je navíc fakticky neobhospodařovaná a její současný stav přináší bezpečnostní a hygienické problémy. Uni-kát-ní charakter BPEJ 'nezjištěno' u parc. 2443/1 svědčí o výrazné antropogenní transformaci půdy, nikoliv o přírodně cenné kvalitě.

Metropole typu Praha nemá udržovat rozsáhlé pole uvnitř města  
Předmětné území se nachází uvnitř zastavěné struktury velkoměsta. Ponechávat zde rozsáhlou nefunkční zemědělskou plochu odporuje zásadám moderního plánování, efektivního využívání půdy, kompaktního města a klimaticky odpovědného urbanismu. Tento princip odpovídá též evropským urbanistickým standardům (OECD, Evropská komise – DG REGIO), které odmítají udržování monofunkčních nevyužitých ploch uvnitř měst.



Tento argument není hodnotovým soudem, ale odkazuje na § 18 odst. 4 SZ (hospodárné využití území) a judikaturu NSS 1 Ao 1/2009 o kompaktním městě.

Bydlení coby veřejný zájem

Vzhledem k dlouhodobě kritické situaci v dostupnosti bydlení v hlavním městě Praze je nezbytné při tvorbě Metropolitního plánu vycházet z toho, že zajištění bydlení je veřejným zájmem, který má být chráněn a aktivně podporován veřejnou správou. Tento princip se navíc dále posiluje i v aktuální politické rovině: podle zveřejněného návrhu vládního prohlášení

očekávané vládní koalice má být v nejbližším vládním období výslovně deklarováno, že „dostupné bydlení je veřejným zájmem České republiky a prioritou vlády.“ Tento aspekt sice není závazným právem, ale podle § 2 odst. 4 správního řádu je významný při interpretaci cílů územního plánování. Tato skutečnost je významná při výkladu stavebního zákona, při aplikaci zásad územního plánování a při posuzování proporcionality zásahů do vlastnického práva.

Zařazení rozvojové plochy v širším intravilánu Prahy do nezastavitelné rekreační plochy, navíc uprostřed plně urbanizovaného území a v místě nově posílené dopravní dostupnosti, je tak v přímém rozporu s principem veřejného zájmu na dostupném bydlení. Tento veřejný zájem vyžaduje, aby Metropolitní plán rozumně vytvářel rezervy pro novou bytovou výstavbu, nikoli aby takové území bez dostatečného odůvodnění zbavoval rozvojového potenciálu. Takový postup odpovídá i principu SMART urbanismu, který Praha deklaruje v dokumentech IPR. Budou-li pozemky převedeny do zastavitelných ploch obytné funkce (OB) s adekvátní strukturou (OB–C až OB–D, či vyšší koeficient, což by území umožňovalo), jak pořizovatel činí na obdobných místech Prahy, dojde k vytvoření nové zásoby stavebních pozemků, která umožní realizaci stovek nových bytů v lokalitě, kde je infrastruktura již přítomna nebo se bude zásadně posilovat (tunel Jarov, Českobrodská, dopravní napojení, kapacita sítě). Tato nová kapacita zvýší celkovou dostupnost bydlení v Praze, přispěje k tlaku na stabilizaci cen a podpoří i možnost vzniku dostupného nájemního bydlení podle zákona o Státním fondu podpory investic (SFPI).

Ponechání území jako rekreační zeleně či „leso-zemědělské krajiny“, která nemá se skutečným stavem území nic společného, blokuje přirozený rozvoj města, vede k neodůvodněné ztrátě hodnoty soukromých i městských pozemků, a současně neodpovídá cílům strategických dokumentů města v oblasti bydlení, s potřebou reagovat na demografické trendy, implementací principů 15-minutového města (princip doporučován OECD, Evropskou komisí (rozvoj TEN-T - evropská síť hlavních dopravních koridorů, která má dopad i na plánování v metropolitních regionech, modro-zelené infrastruktury) a OSN Habitat), a s očekávaným legislativním posílením veřejného zájmu na bydlení. Tento princip je zároveň promítnut do strategických dokumentů hl.m. Prahy (Strategický plán

2050, Klimatický plán 2030). Tento argument doplňuje, nikoli nahrazuje zákonná kritéria. Nejvyšší správní soud připouští použití odborných koncepcí jako podpůrných podkladů (1 Ao 7/2008). Lokalita splňuje parametry tzv. 15minutového města, které je v evropském plánování považováno za základní strategii efektivního využití území (Tento koncept vychází z doporučení OECD (Report „Cities in the green transition“, 2020) a Evropské komise – DG REGIO (Princips of the 15minute city, 2022), které jsou relevantními podklady podle § 50 odst. 1 SZ). Hloubětín má kompletní občanskou vybavenost, MHD, dopravní dostupnost a navázanost na Českobrodskou. Vymezení nezastavitelných ploch v takovém území je v přímém rozporu se zásadami udržitelného městského rozvoje. Námitka se neopírá pouze o připravované politické dokumenty. Opírá se o platné evropské právo: čl. 106 odst. 2 SFEU umožňuje definovat sociální bydlení jako službu obecného hospodářského zájmu (SGEI). Česká republika tohoto institutu využívá prostřednictvím zákona o SFPI. Při tvorbě územního plánu tedy nelze veřejný zájem na bydlení ignorovat.

Ve vztahu k § 54 odst. 2 stavebního zákona je nezbytné uvést, že město neprokazuje žádný konkrétní veřejný zájem na ponechání území jako 'rekreační krajiny'. OOP nesmí být odůvodněno deklaratorními frázemi. Podle NSS (4 As 217/2017; 6 As 141/2022) a ÚS (IV. ÚS 176/03) musí být veřejný zájem individualizovaný, místně konkretizovaný a odborně doložený.

V Hloubětíně však žádný takový veřejný zájem neexistuje: území není přírodní ani rekreační, není v ÚSES, není v ZÚR, není v PÚR, není chráněné, není obhospodařované a hygienické limity jej činí nevhodným pro rekreační funkci (tvrzení je doloženo porovnáním s výkresy PÚR 2021 – Výkres republikových priorit, ZÚR hl. m. Prahy – Výkres č. 3, a ÚSES hl.

m. Prahy dle IPR, 2024). Veřejný zájem na ponechání plochy jako rekreační tedy není prokázán — a pokud neexistuje, nelze jej upřednostnit před vlastnickým právem ani před veřejným zájmem na bydlení.

#### Koordinace s ostatními vlastníky v území

Farnost je informována, že i ostatní vlastníci pozemků v bezprostředním sousedství (zejména parc. č. 2433/1, 2433/3, 2433/5, 2433/11, 2434/1, 2435/1, 2436/1, 2437 a 2443/1) podávají proti návrhu Metropolitního plánu vlastní námítky týkající se totožné regulace a stejných urbanistických nedostatků. Farnost potvrzuje, že její návrh je s těmito námitkami v plném souladu, pokud jde o požadovanou změnu regulace, odůvodnění i reálné funkční využití území. Jedná se tak o konsistentní stanovisko převážné většiny vlastníků v lokalitě, které musí být při posouzení proporcionality zásahu zohledněno (Pl. ÚS 19/99) i podle povinnosti posuzovat dopady regulace na vlastníky (§ 50 odst. 1 stavebního zákona).

Připravenost poskytovat součinnost s městem na řešení dopravy

V minulých kolech projednání byla ze strany pořizovatele zmiňována potřeba prověřit dopravní napojení území na ul. Českobrodská. Farnost deklaruje svou připravenost poskytovat součinnost (v rozsahu odpovídajícím zákonným možnostem Farnosti) správnímu orgánu – hlavnímu městu Praha – při prověřování dopravního řešení lokality, zejména dopravního napojení území na ul. Českobrodská. Touto deklarovanou součinností Farnost naplňuje zásadu spolupráce účastníků řízení dle § 4 odst. 2 správního řádu. Tato součinnost eliminuje jeden z dříve uváděných argumentů proti rozvojovému využití této plochy (možné dopravní omezení) a potvrzuje, že území je dopravně řešitelné při rozumné urbanizační zátěži. Souhlas se součinností na dopravním řešení projevil také vlastník parc. č. 2436/1, což eliminuje jakoukoliv překážku pro komplexní dopravní řešení této rozvojové lokality.

#### PŘÁVNÍ ARGUMENTACE A JUDIKATURA

Shrnutí: Tato kapitola obsahuje hlavní argumenty a závěry vztahující se k uvedené problematice. Argumentace uvedená v námítkách z roku 2022 – zejména k nepřezkoumatelnosti, disproporcionalitě a ignorování reálného stavu území – zůstává relevantní i v roce 2025, jak vyplývá z příložených podkladů. Podle § 53 odst. 4 stavebního zákona musí být každé vymezení nezastavitelné plochy přezkoumatelně odůvodněno. Tato povinnost nebyla v Hloubětíně splněna.

Princip proporcionality (čl. 11 odst. 3 Listiny)  
Ústavní soud opakovaně judikuje (např. nález Pl. ÚS 19/99), že zásahy do vlastnického práva musí být přiměřené, nezbytné a odůvodněné konkrétním veřejným zájmem. Tento judikát se sice netýká územního plánování přímo, ale Ústavní soud jej opakovaně použil i v územně-plánovací judikatuře (např. I. ÚS 1611/07). Vymezení původně zastavitelných či urbanizačně připravených pozemků jako nezastavitelných bez vážného důvodu představuje nepřipustnou intenzitu zásahu a vede ke znehodnocení majetku i ušlému zisku vlastníků i hl. m. Prahy jako spoluvlastníka dotčeného území.

NSS v rozsudku 2 Ao 2/2007 potvrzuje, že zásah do vlastnického práva při územním plánování musí být minimalizován, a pokud existuje mírnější alternativa, musí být zvolena.

Evropský soud pro lidská práva v rozsudku Sporrong and Lönnroth v. Sweden (1982) potvrdil, že stát nesmí ponechat vlastníka v dlouhodobé nejistotě ani mu bránit v obvyklém užívání majetku, jinak jde o nepřiměřený zásah do čl. 1 Protokolu č. 1.

Námítka netvrdí, že existuje 'nárok na zastavitelnost'. Tvrdí, že při volbě mezi zastavitelným a nezastavitelným režimem uvnitř městské struktury musí pořizovatel podle NSS 6 Ao 6/2010 zvolit řešení, které méně zasahuje do vlastnického práva.

Legitimní očekávání vlastníků

Ústavní soud v nálezu IV. ÚS 176/03 zdůraznil, že vlastník se může spoléhat na dlouhodobé plánovací záměry obce, zejména pokud

trvají desítky let. Náhlé opuštění dvacetileté koncepce obytného využití je exces a porušuje princip právní jistoty.

ESLP v rozsudku *Vistiņš and Perepjolkins v. Latvia* (2012) konstatoval, že stát nesmí zmařit legitimní očekávání vlastníka způsobem, který vede k faktickému znehodnocení majetku.

Hospodárné využití území (§ 18 odst. 4 stavebního zákona)  
NSS 1 Ao 1/2009 zdůrazňuje, že územní plán musí podporovat efektivní využití zastavěného i navazujícího území. Udržování “vnitřních polí” v metropoli odporuje principu kompaktního města a vede k neodůvodněné majetkové újmě vlastníků i znehodnocení pozemků hl. m. Prahy, coby vlastníka jednoho z dotčených pozemků. ESLP v rozsudku *James and Others v. UK* (1986) připomíná, že stát musí zachovat spravedlivou rovnováhu mezi veřejným zájmem a individuální zátěží vlastníka; nehospodárná regulace tuto rovnováhu narušuje.

ZÚR hl. m. Prahy nevymezují v této lokalitě žádnou funkci, která by vyžadovala stabilizaci či zakazovala obytné využití. Stabilizace je proto výlučně volbou pořizovatele, a podle § 54 odst. 2 stavebního zákona musí být konkrétně odůvodněna – což se nestalo. Pokud nadřazená dokumentace nestanoví stabilizaci, je na pořizovateli, aby prokázal, že volba nezastavitelné plochy je jedinou možnou variantou – což neučinil.

Politika územního rozvoje České republiky (PÚR 2021) ukládá obcím ve střednědobém a dlouhodobém plánování povinnost podporovat rozvoj kompaktního města a zabránit neefektivní suburbanizaci.

Bod 16 PÚR – „Koncepce polycentrického rozvoje a kompaktního města“ stanoví, že obce mají využívat existující zastavěné území, rozvíjet proluky a transformační plochy a zahušťovat urbanizované území tam, kde je to možné, zejména v metropolitních oblastech. Zařazení antropogenně dotčených ploch v Hloubětíně mezi nezastavitelné je v rozporu s tímto bodem, neboť brání využití plochy, která se nachází přímo u existující zástavby, u páteřní komunikace a v území s vysokým rozvojovým potenciálem.

Bod 40 PÚR – „Revitalizace, přeměna a rozvoj území“ ukládá obcím povinnost věnovat přednostní pozornost plochám, které lze znovu využít, případně které jsou dříve antropogenně zatíženy a které jsou vhodné pro doplnění struktury města. Pozemky v Hloubětíně, využívané historicky jako zahradnictví, spadají do této kategorie (brownfield-like dle metodiky MPO 2022). Nevyužití takové plochy je v rozporu s bodu 40 PÚR.

Z uvedeného vyplývá, že návrh MPP v části týkající se Hloubětína je v rozporu s PÚR, což činí regulaci nezákonnou dle § 53 odst. 5 stavebního zákona. PÚR je závazným nástrojem nadřazeným územním plánům a pořizovatel má povinnost jej respektovat.

Nepřezkoumatelnost odůvodnění

NSS 4 As 217/2017 stanoví, že územní plán musí obsahovat konkrétní, přezkoumatelné a racionální zdůvodnění. Pouhé konstatování "rekreační krajina" bez vazby na skutečný stav území je nedostatečné.

ESLP v rozsudku Depalle v. Francie (2010) uvedl, že pokud zásah výrazně znehodnocuje majetek, musí být odůvodnění mimořádně přesvědčivé – jinak jde o porušení čl. 1 Protokolu č. 1.

Samotné konstatování 'rekreační krajina' bez vymezení konkrétních rekreačních funkcí odporuje požadavku na určitost regulace dle § 43 SZ a judikatuře NSS 9 As 214/2016.

Zásah do majetkové hodnoty – ušlý zisk

Ústavní soud v nálezu I. ÚS 489/05 uvedl, že stát nesmí svými zásahy způsobovat vlastníkovu neodůvodněnou ekonomickou ztrátu. Znehodnocení pozemků a zákaz jejich rozumného využití je relevantním zásahem do vlastnického práva, který musí být odůvodněn silným veřejným zájmem.

ESLP v James and Others v. UK zdůraznil, že stát nesmí přenášet "nadměrné břemeno" na jednoho vlastníka – což přesně nastává při neodůvodněném převedení zastavitelné plochy na nezastavitelnou.

Návrh MPP v Hloubětíně způsobuje významnou majetkovou újmu – omezuje možnost obvyklého využití pozemků, snižuje jejich hodnotu a blokuje možnost rozvoje. ÚS v nálezu I. ÚS 489/05 uvádí, že stát nesmí bez řádného důvodu způsobovat ekonomickou ztrátu. NSS 9 Ao 1/2011 stanoví, že pořizovatel územního plánu musí dopady na vlastníky výslovně vyhodnotit – což se nestalo. Změna funkčního využití bez důvodu tak představuje faktický přímý zásah s ekonomickými dopady, který musí být podle judikatury ÚS kompenzován nebo odůvodněn mimořádně silným veřejným zájmem. Nález I. ÚS 489/05 se týká ochrany proti nepřiměřeným zásahům do majetku; jeho principy byly Ústavním soudem opakovaně aplikovány i v územně-plánovací agendě.

Přísné požadavky na odůvodnění změny funkčního využití NSS 1 Ao 3/2008-136 uvádí, že pokud změna ÚP zhorší využitelnost pozemku, musí být odůvodnění obzvláště přesvědčivé. Tento princip odpovídá závěrům ESLP ve věci Vistiņš and Perepjolkins v. Latvia, kde soud uvedl, že stát nesmí destruovat ekonomickou hodnotu pozemků bez konkrétních důvodů.

Dopady na vlastníky – povinnost jejich zkoumání

NSS 9 Ao 1/2011-96 ukládá obcím povinnost vyhodnotit dopady regulace na vlastníky. Pokud MPP dopady nehodnotí, je jeho část nepřezkoumatelná.

ESLP v rozsudku Sporrang and Lönnroth zdůraznil, že nevypořádání dopadů regulace vede k porušení čl. 1 Protokolu č. 1 kvůli uvalení dlouhodobé nejistoty a omezení obvyklého užívání majetku.

Nezastavitelné plochy vyžadují zvýšenou míru odůvodnění

NSS 8 Ao 2/2010-644 uvádí, že vymezení nezastavitelných ploch je mimořádně intenzivní zásah a musí být odůvodněno konkrétně, nikoli obecnými frázemi. NSS 8 Ao 2/2010 výslovně uvádí, že nezastavitelná plocha musí být opřena o konkrétní fyzické, krajinné nebo ekologické hodnoty území. Žádná taková hodnota však u předmětných pozemků prokázána nebyla. V řešeném území však nebyla identifikována žádná ekologická, krajinařská ani rekreační hodnota, která by vymezení nezastavitelné plochy odůvodnila. ESLP v Depalle v. Francie potvrdil, že přísný regulační režim musí být založen na konkrétních okolnostech území a transparentních důvodech; jinak jde o nepřiměřené omezení vlastnického práva. NSS zde výslovně uvádí, že stabilizaci nezastavitelných ploch je možné použít pouze tehdy, pokud je existence jejich hodnot fakticky doložena. Pokud taková hodnota chybí, je vymezení nezákonné.

Funkční vymezení musí odpovídat skutečnému stavu území. NSS 7 As 25/2012-21 rozhodl, že územní plán musí vycházet z reálného fyzického stavu. Ignorování skutečného stavu lokality vede k nezákonnosti regulace a způsobuje majetkovou újmu. Evropský soud pro lidská práva (ESLP) v James and Others v. UK zdůraznil, že regulace musí reflektovat skutečnou situaci vlastníka – nesmí zakládat povinnosti na teoretických nebo neaktuálních podkladech.

#### NÁVRH ŘEŠENÍ

Shrnutí: Tato kapitola obsahuje hlavní argumenty a závěry vztahující se k uvedené problematice.

Navrhujeme změnu regulace z N (15) na Z (10) až Z (11), tedy kompaktní městské zástavby s vyšší podlažností, která optimálně plní izolační a polyfunkční funkce v blízkosti dopravního koridoru.

Struktury Z (10) a Z (11) jsou dle textové části MPP (kap. 3.2 – Karty urbanistických struktur) určeny pro kompaktní obytné celky vázané na dopravní tahy, což přesně odpovídá poloze Hloubětína. Navrhovaná úprava odpovídá metodikám MPP a zajišťuje urbanisticky i funkčně nejvhodnější využití předmětného území a vytvoření kvalitní izolační polyfunkční vrstvy směrem k ul. Českobrodská. Navrhované řešení představuje mírnější zásah ve smyslu zásady proporcionality, neboť umožňuje využití území odpovídající jeho poloze v rámci městské struktury a současně zachovává ochranu krajinných a hygienických hodnot. Navrhované karty Z (10) až Z (11) jsou v MPP určeny pro kompaktní obytnou strukturu vhodnou

v místech s vyšší dopravní zátěží; odpovídají tak hygienickým a urbanistickým podmínkám lokality dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Takové řešení respektuje urbanistický kontext Prahy 9 (Vysočany–Hloubětín), navazuje na transformační oblast T/3, umožňuje rozvoj dostupného bydlení (včetně SGEI), posiluje městskou strukturu a nenarušuje panoramatické hodnoty Prahy.

**ZÁVĚR**

Na základě výše uvedeného je navržené funkční zařazení v rozporu s právními předpisy, strategií města, judikaturou a ústavními principy. Navrhujeme upravit návrh MPP dle této námítky. Námítka je podána jako námítka vlastníka dle § 52 odst. 2 SZ, nikoli jako připomínka. Tato námítka se týká výhradně změn mezi verzí MPP 2022 a 2025, což zakládá její projednatelnost podle § 53 odst. 2 SZ. Farnost deklaruje svou připravenost spolupracovat s hlavním městem Prahou na dopravním řešení lokality. Touto deklarovanou součinností Farnost naplňuje zásadu spolupráce účastníků řízení dle § 4 odst. 2 správního řádu. Tato součinnost eliminuje jeden z dříve uváděných argumentů proti rozvojovému využití této plochy (možné dopravní omezení) a potvrzuje, že území je dopravně řešitelné při rozumné urbanizační zátěži.

Zajištěná součinnost sousedících vlastníků eliminuje typické překážky urbanistické koordinace (NSS 1 Ao 2/2010) a potvrzuje, že území tvoří ucelený funkční celek způsobilý k urbanizaci.

Římskokatolická farnost u sv. Bartoloměje jako církevní právnická osoba zároveň upozorňuje, že rozumné a urbanisticky přiměřené využití pozemků může do budoucna umožnit také realizaci veřejně prospěšných a neziskových aktivit církve – například komunitních, charitativních či vzdělávacích služeb, které jsou tradiční součástí poslání církve a které plní funkci obecného blaha (§ 2 odst. 4 správního řádu). Funkční zařazení území musí vytvářet reálné možnosti výkonu těchto aktivit; ponechání území v režimu nezastavitelné rekreační plochy tento veřejný prospěch naopak znemožňuje bez racionálního důvodu.

**Příloha č. 1 – grafická část**

Vymezení Pozemků dotčeného návrhem řešení:

Snímek katastrální mapy dotčených Pozemků

Aktuální územní plán s vyznačením Pozemků

Snímek z Metropolitního plánu s vyznačením Pozemků

Návrh změny územního plánu podaný 27.09.2019 pod číslem jednacího MHMPP08X0GJI

Letecký pohled na předmětné území z jihu

Navrhovaný budoucí stav

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti



a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba

navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3033661**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 756

Podatel | **Římskokatolická farnost u kostela sv. Bartoloměje  
Praha - Kyje**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09YZ3UE

Identifikátor podání Portálu Pražana | f3946e9a

Lokalita | 897

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Požadavek prověřit možnost zařazení do blízké rozvojové plochy 414/306/5247.

### Odůvodnění

V nyní platném ÚP SÚ HMP je parcela č. 2437/1 k. ú. Hloubětín částečně v tzv. územní rezervě pro OB-B, je přístupný, oba pozemky navazují na zastavěné i zastavitelné území.

(Obr. 1 – Zájmová lokalita)

(Obr. 2 – Zájmová lokalita)

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové

zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3034296**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 756

Podatel | **Římskokatolická farnost u kostela sv. Bartoloměje  
Praha - Kyje**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZY4HE

Identifikátor podání Portálu Pražana | qtgjam5s

Lokalita | 897

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Požadavek zajištění právní kontinuity mezi starým a novým zákonem.

**Odůvodnění**

## 1. Účel dodatku:

Tento dodatek se podává ve lhůtě pro uplatnění námitek a slouží k přesnému vymezení právního rámce, podle něhož má být námítka projednána. Cílem dodatku je zajistit právní kontinuitu mezi starým a novým stavebním zákonem, aby nemohlo dojít k odmítnutí námítky z formálních důvodů.

## 2. Přejícná ustanovení nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb.:

Nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. nabyt účinnosti 1. 1. 2024, avšak v§ 334 až § 336 obsahuje přechodná ustanovení, dle nichž:

- Územní plánování se až do vydání prováděcích vyhlášek a metodických pokynů nadále řídí částí třetí zákona č. 183/2006 Sb. (starý stavební zákon).

- Odkazy na § 50, § 52, § 53 a § 54 starého stavebního zákona jsou proto nadále právně správné a povinně použitelné.

To znamená, že v řízení o Metropolitním plánu je pořizovatel nadále povinen postupovat podle dosavadní úpravy územního plánování, neboť nová úprava není v oblasti vyhlášek a prováděcích ustanovení dokončena.

### 3. Námitka Farnosti je přípustná a musí být věcně projednána:

V důsledku výše uvedeného platí:

- Námitka byla podána řádně dle § 52 odst. 2 starého stavebního zákona {183/2006 Sb.}.
- Pořizovatel je povinen se jí zabývat podle § 52 odst. 3 a § 53 odst. 2 téhož zákona.
- Odkazy na § 50-54 ve stávající námitce jsou plně právně validní.
- Účinnost zákona č. 283/2021 Sb. nemůže vést k odmítnutí námítky.

### 4. Doporučené doplnění přímo do textu námítky:

Farnost doporučuje doplnit do námítky či považovat za její součást tento výklad:

„Odkazy na ustanovení části třetí stavebního zákona č. 183/2006 Sb. jsou nadále použitelné podle § 334-336 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Pořizovatel je povinen postupovat podle této právní úpravy až do vydání příslušných prováděcích vyhlášek. Námitka je proto přípustná a musí být meritorně vypořádána.“

### 5. Závěrečné ustanovení:

Dodatek č. 1 tvoří nedílnou součást podané námítky podle § 37 odst. 4 správního řádu. Je podáván včas, v téže lhůtě jako námitka, a má za cíl zajistit právní jistotu a vynutit věcné projednání námítky, které nelze odmítnout s odkazem na účinnost zákona č. 283/2021 Sb.

---

### Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Veřejné projednání MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Dle § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (NSZ), se pro účely přechodných ustanovení v části dvanácté hlavě II dílu 2 za den nabytí účinnosti tohoto zákona považuje 1. 7. 2024. Jelikož tedy bylo projednání MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dokončí se s ohledem na přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ pořizování MPP dle dosavadních právních předpisů, tedy dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů. Viz podrobněji textová část odůvodnění návrhu MPP, kapitoly 3 a 4.

Námitka

**ID 3037463**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 756

Podatel | **Římskokatolická farnost u kostela sv. Bartoloměje  
Praha - Kyje**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZX2P1

Lokalita | 305

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

---

**Vyjádření**

*Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZX2P1 a je součástí spisu.*

---

**Rozhodnutí o námitce**

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZW2BC



Námitka

**ID 3025487**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 757

Podatel | **ARDENJAN NAIRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQT5WCY

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4qxhiy6b

Lokalita | 504

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námitka

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s návrhem řešení (vymezením pozemku č.parc. 510/1, k.ú. Střížkov, v rámci stavebního bloku) a požadujeme aby se návrh řešení v dotčeném území dále neupravoval.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námitka

**ID 3025489**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 758

Podatel | **Ladislav Malec**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH8PN

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4riym38k

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas se změnu výškové hladiny v označené lokalitě

---

### Vyjádření

Požadujeme podlažnost "2" (nyní navýšena na 4) a vyznačení "soukromá zahrada" i na parc. č. 132/1

### Odůvodnění

Důvodem je obvyklá podlažnost a rozměry staveb ve stabilizované lokalitě, pro kterou jsou typické dvoupodlažní rodinné domy obklopené soukromými zahradami. Zároveň je nezbytné nezatěžovat úzkou ulici Okružní nadměrnou dopravou, a to na jejím konci. Ulice Okružní a přilehlé ulice jsou už v současné době na hranici kapacity průjezdnosti. Územní studie Komořany, která byla diskutována s obyvateli a odsouhlasena, v tomto území počítá se zachováním rázu vilové čtvrti a výškové hladiny II. Plánovaná změna výškové hladiny, jež by umožnila stavbu mnohopodlažních domů, je zcela v kontrastu s odsouhlasenou studií a zásadně by zhoršila životní podmínky stávajících obyvatel.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu byl koordinován s probíhající změnou ÚP SÚ HMP Z3430 a schválenou Územní studií Komořany. V Územní studii Komořany je ve stavebním bloku (pod dotčenou plochou výškové regulace) navržena výšková hladina II a III. Zároveň výše uvedená změna ÚP SÚ HMP, západně od čtverce výškové regulace s rozmezím 4RNP, navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití OV - všeobecně obytné, se stanoveným kódem míry využití plochy E.

V rámci stavebních bloků je přípustné umisťovat budovy s maximálním počtem RNP v rámci rozmezí podlažnosti. V tomto případě se jedná o 2-4NP.

Dále, dle čl. 98 odst. 1) textové části Metropolitního plánu platí, že každé ploše výškové regulace (čtverci) je přiřazeno rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje. Budoucí zástavba tak může být nižší, než stanovuje parametr čtverce výškové regulace. Současně, dle odst. 2) platí, že při stanovení konkrétního počtu RNP ve stabilizovaných plochách je nutné přihlídnout k výšce okolní zástavby a k územní studii.

Dotčené území je součástí heterogenní struktury, s podlažností zástavby 2-4 nadzemní podlaží. Heterogenní struktura typicky kombinuje různé typy zástavby horizontálně vedle sebe. Kombinace různých typů zástavby (zástavba v blocích, volná zástavba, zástavba v zahradách) v rámci jednoho místa vytváří prostorově různorodé urbánní prostředí se střední mírou využití. Výšková regulace je navržena adekvátně s ohledem na charakter území a s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP a k Územní studii Komořany.

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace "pravého" čtverce s 12RNP a "vyznačení soukromé zahrady na parc. č. 132/1" se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával (viz níže).

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které

přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořízenou UZR MHMP, tedy pořizovatelem, v souladu s § 30 stavebního zákona. Dle § 30 odst. 1 stavebního zákona je územní studie územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Ačkoli nejde o podklad, který byl z právního hlediska bezprostředně závazným, jde o tzv. neopominutelný podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejich aktualizací a změn a pro rozhodování v území. Řešení odchýlné od řešení obsaženého v územní studii by tak bylo nutné zdůvodnit a prokázat, že z hlediska ochrany veřejných zájmů bylo nalezeno vhodnější nebo přinejmenším rovnocenné řešení (srov. POTĚŠIL, Lukáš, ROZTOČIL, Aleš, HRŮŠOVÁ, Klára, LACHMANN, Martin. Stavební zákon - komentář. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016, a přiměřeně také rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2016, č. j. 3 As 263/2015-38). Skutečnost, že územní studie slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, uvádí výslovně také § 25 stavebního zákona. V daném případě žádné takové vhodnější či rovnocenné řešení nebylo nalezeno, proto bylo respektováno řešení obsažené v zaevidované územní studii. Takové řešení zároveň není překvapivé, neboť plyne přímo z uvedené právní úpravy a územní studie předchází datem svého zaevidování MPP.

Územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným

veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3031562**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 758

Podatel | **Ladislav Malec**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ05Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | xmjrcwc9

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Respektování odsouhlasené Územní studie Komořany

---

### Vyjádření

Snížení výškové regulace a dodržení odsouhlaseného řešení  
"Územní studie Komořany"

### Odůvodnění

Územní studie Komořany byla projednána a odsouhlasena veřejností. Stávající výškové budovy byly stavěny na základě rozhodnutí tehdejšího režimu a proti odporu obyvatel, do uvedeného prostředí nepatří. Další výstavba by byla v rozporu se schválenou studií, pro neúměrném navyšování zástavby není uzpůsobena stávající infrastruktura ani vybavenost v lokalitě.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Ve věci požadavku na úpravu výškové regulace v západní části území (4RNP a 12RNP) pořizovatel uvádí, že návrh Metropolitního plánu byl koordinován s probíhající změnou ÚP SÚ HMP Z3430 a schválenou Územní studií Komořany. V Územní studii Komořany je ve stavebním bloku (pod dotčenou plochou výškové regulace) navržena výšková hladina II a III. Zároveň výše uvedená změna ÚP SÚ HMP, západně od čtverce výškové regulace s rozmezím 4RNP, navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití OV - všeobecně obytné, se stanoveným kódem míry využití plochy E. V rámci stavebních bloků je přípustné umisťovat budovy s maximálním počtem RNP v rámci rozmezí podlažnosti. V tomto případě se jedná o 2-4NP. Dále, dle textové části MPP, článku 98 platí, že při

stanovení konkrétního počtu RNP a) ve stabilizovaných plochách je nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii.

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace čtverce s 12RNP se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Ve věci požadavku na úpravu výškové regulace ve východní části území (12RNP) pořizovatel uvádí, že návrh bude upraven (při ul. Palmetová/K Nouzovu). Čtverec výškové regulace bude snížen na 6RNP. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce územního plánu. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

S ohledem na koordinaci územně plánovací činnosti pořizovatel dále uvádí, že v rámci pořizované územní studie pro rozhodování v území (ÚS Komořany II), která je aktuálně ve fázi přípravy zadání, bude pořizovatelem explicitně uveden požadavek, aby bylo toto území důkladně podrobněji prověřeno v podrobnosti, která je mimo možnosti měřítko územního plánu, a to tak, aby severním směrem byla navržena v podrobnosti regulace ÚS výrazně nižší zástavba než 6 NP, z důvodu minimalizace vlivu na okolní zástavbu a její charakter (viz vyhodnocení ID 3027858).

Z hlediska požadavku na úpravu čtverce výškové regulace s 12RNP východněji od ul. Palmetová/K Nouzovu se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra

bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025990**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 759

Podatel | **SVOBODA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW5PT

Identifikátor podání Portálu Pražana | 77q9b5j3

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Lokalita 082 / Kolbenova

---

**Vyjádření**

Zajistit, aby zastavěné plochy obsahovaly zeleň, buď koeficientem zeleně nebo nějakým jiný způsobem.

**Odůvodnění**

Praha by měla respektovat "Klimatický plán hl.m.Prahy do roku 2030". Také podle tepelných map nevychází lokalita vůbec dobře. Praha by měla zjistit rozšíření zelené infrastruktury a nenechat tento úkol na developerech, kde v TR zónách není vůbec specifikován koeficient zeleně a tím pádem není zaručena zelená infrastruktura v budoucí výstavbě.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu lze v plochách obytného využití umisťovat Městské parky.

Transformační a rozvojové plochy nových struktur tvoří oblasti, ve kterých je podíl uličních prostranství, městských parků a občanské vybavenosti stanoven parametrickými regulativy dle čl. 87 a 148. Budoucí záměr je možné v této ploše umístit za podmínky, že požadovaná výměra veřejných prostranství (včetně parku) a občanské vybavenosti stanovená parametrickou regulací je zcela umístěna v ploše záměru, anebo je možné splnění těchto parametrů prokázat řešením stanoveným v rámci:

a) ÚPČP nebo regulačního plánu,

- b) územní studie (pořizované dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon),
- c) zastavovací studie se souhlasem vlastníků, která obsahuje souhlas vlastníků podílejících se na splnění těchto parametrů s obsaženým řešením.

Požadavky na podíl zeleně v plochách doplňujících stávající struktury jsou podrobněji stanoveny v pořizované Územní studii Vysočany, která bude sloužit jako neopominutelný odborný podklad pro rozhodování v území. Dále uvádíme, že velká část transformačních ploch v předmětném území je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve kterých budou podrobnější požadavky na městské parky a obecně zeleň závazně ukotveny.

Překročení regulativu stanoveného územním plánem nelze v daném případě považovat za jeho porušení, nýbrž za důsledek aplikace později vydané, zákonem předvídané a obsahově podrobnější územně plánovací dokumentace – Územního plánu části Prahy nebo regulačního plánu. Regulační plán a ÚPČP nepůsobí vůči územnímu plánu jako rovnocenná dokumentace, avšak jako dokumentace vyšší míry podrobnosti, která je v souladu se stavebním zákonem oprávněna zpřesnit a konkretizovat obecné regulativy územního plánu, včetně regulativu HPP, pokud tím není dotčena jeho základní koncepce.

Regulativ HPP stanovený územním plánem představuje obecný nástroj regulace intenzity využití území, uplatnitelný v měřítku funkčních ploch a urbanistických celků. Jeho účelem je vymezit rámcovou míru zátěže území, nikoli stanovit absolutní limit pro každé jednotlivé území či pozemek bez ohledu na jeho konkrétní prostorové, urbanistické a majetkoprávní podmínky.

Stanovení odlišné hodnoty HPP v ÚPČP nebo regulačním plánu proto nelze chápat jako popření regulace stanovené dosavadním ÚP SÚ, nýbrž jako její odůvodněné zpřesnění, vycházející z podrobného řešení konkrétní lokality. Taková úprava je přípustná za předpokladu, že respektuje základní koncepci rozvoje území stanovenou územním plánem, nenarušuje charakter zástavby ani kapacitní limity území a sleduje cíle a úkoly územního plánování podle stavebního zákona. Dále podrobněji viz příloha P.234 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací

dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: [vysocany.praha.eu](https://vysocany.praha.eu)

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze

v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3027969**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 759

Podatel | **SVOBODA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY1B2I

Identifikátor podání Portálu Pražana | fqytf7ib

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Lokalita 082 / Kolbenova - 411/082/2243

---

**Vyjádření**transformační plocha **411/082/2243**

Měla být zde být nižší hladina věží - max 12

**Odůvodnění**

Aby kolem Rokytky vzniklo co nejméně věží. (Územní studie požaduje redukovat co nejvíce věží kolem Rokytky).

---

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

K navržené výškové regulaci v lokalitě Kolbenova uvádíme následující: Transformační lokalita představuje velkou plochu přeměny v severní části Vysočan. Díky stanici metra Kolbenova se jedná o lokalitu s potenciálem na vznik lokálního centra s bohatou škálou funkcí a vyšší hustotou. Vymezená oblast věží Kolbenova je v návrhu Metropolitního plánu od počátku projednávání. Označuje oblast koncentrace výškových staveb související s potenciálem nového městského subcentra při stanici metra Kolbenova. Metropolitní plán stanovuje maximální počet RNP, podrobnější členění výškových dominant je prověřováno v pořizované Územní studii Vysočany, která bude sloužit jako odborný podklad pro rozhodování v území. Koncentrace vyšších staveb bude zároveň přispívat ke smíšenému využití území. Hladina věží nedosahuje vymezeného prostoru lokality Rokytka, která odpovídá jejímu přímému přírodnímu rámci.

K požadavkům na doplnění občanské vybavenosti do konkrétních transformačních ploch uvádíme následující: Metropolitní plán definuje funkční využití území jako obytné, což v jeho případě znamená ekvivalent smíšených ploch městských funkcí schopných pojmout široké spektrum funkcí od bydlení po drobnou nerušící výrobu. V částech, které představují dosud nedefinovaný potenciál přestavby vymezuje MPP oblasti nových struktur - rozvoj těchto oblastí je možný pouze za splnění podmínek uvedených v článku 77 textové části - např. prokázání splnění parametru řešením v územní studii. V částech, kde již probíhá příprava či realizace záměrů, případně v místech pořizovaných změn ÚP SÚ HMP definuje plochy doplňující stávající struktury a tím zajišťuje kontinuitu s ÚP SÚ HMP a jeho pořizovanými změnami. Metropolitní plán tedy v rámci zachování kontinuity přebírá podobu pořizovaných nebo schválených změn ÚP SÚ HMP, které představují aktuální vůli samosprávy po podobě území, ve většině případů ve formě smíšených ploch s rozdílným způsobem využití OV či SV. Stejným způsobem jdou definovány potřeby občanské vybavenosti.

Podrobnější členění území a s tím spojené i podrobnější distribuce další menší občanské nebo i komerční vybavenosti není v měřítku Metropolitního plánu definováno s ohledem na jeho stabilitu a schopnost se přizpůsobit proměňujícím potřebám. Podrobnější členění území a definování požadavků na občanskou vybavenost je obsahem návrhu pořizované Územní studie Vysočany. Požadavky budou dále závazně ukotveny v plánovacích smlouvách, jejichž uzavřením je větší část předmětného území podmíněna.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: [vysocany.praha.eu](http://vysocany.praha.eu)

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního



plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Návrh Metropolitního plánu oproti dosavadnímu ÚP SÚ zavádí celou řadu podrobných regulativů – např. cílový charakter území jednotlivých lokalit, výškovou regulaci nebo ochranu stávajících parků ve volné zástavbě v modernistických strukturách.

Území hlavního města Prahy je rozděleno na jednotlivé lokality, které mají definované 4 základní parametry: zastavitelnost, typ struktury, způsob využití a míru stability. Pro každou lokalitu je definovaný její cílový charakter, který je nyní závazně ukotven v krycím listu lokality.

Krycí list závazný (KLZ) je přílohou závazné části územního plánu a obsahuje soupis regulativů platných v dané lokalitě spolu s popisem cílového charakteru lokality a individuálními regulativy. Krycí list odůvodnění (KLO) je odůvodněním základních vlastností lokality stanovených Metropolitním plánem a jejího vymezení, obsahuje ukazatele pro vyhodnocování plánu a dílčí odůvodnění záborů zemědělského půdního fondu v dané lokalitě včetně demografických údajů a demografické prognózy městské části nebo městských částí, ve které se lokalita nachází. KLO jsou přílohou odůvodnění Metropolitního plánu.

Hlavním regulativem struktury v podrobnosti lokalit je stanovení typu struktury. Každá jednotlivá lokalita má přiřazen typ struktury, který v souhrnu popisuje celkový obraz území ve vzájemné souvislosti jednotlivých lokalit. Každému typu struktury je přiřazena podrobná a relativně přísná regulace, která zajistí, že budoucí rozvoj stabilizovaného území zachová a posílí jeho základní strukturální rysy. Přiřazení typu struktury nově navržené zástavbě umožní podrobnější regulaci vznikajícího charakteru.

Metropolitní plán nově zavádí koncepci výškové regulace města, která je součástí urbanistické koncepce a spočívá ve výškové stabilizaci pražské městské krajiny. Kompozice „třetího rozměru“ Prahy chrání a doplňuje pražskou krajinnou scénérii – krajinný ráz. Cílem je stabilizace stávajících částí území a vytvoření předvídatelné a jasně čitelné kompozice metropole jako celku. Koncepcí Metropolitní plán stabilizuje celkovou a velmi rozmanitou kompozici výškových hladin a chrání doposud ucelené části panoramatu při současném jednoznačném vymezení potenciálu jejich rozvoje.

Park ve volné zástavbě je jedna z důležitých vlastností modernistické struktury. Park ve volné zástavbě vychází z modernistického principu umísťování budov volně do přírody a je nezpochybnitelnou hodnotou sídliště. Prostupnost parku ve volné zástavbě je základní vlastností parku ve volné zástavbě, polohu sítě vymezených komunikací je možné v případě potřeby měnit spolu s konkrétním umístěním

zpevněných ploch, ale park ve volné zástavbě má zůstat veřejně přístupný a nezastavěný. Hranice parku ve volné zástavbě nejsou vymezeny přesně a je nutné je podobně jako hranice uličních prostranství vždy konkrétně odvodit. Metropolitní plán nevymezuje přesně hranice budov v parku ve volné zástavbě, ale stanovuje pro úpravy těchto budov jasné podmínky.

Požadavku na doplnění veřejné vybavenosti ve Vysočanech nebude vyhověno. Problematika rozsahu, kapacity a územního vymezení veřejné vybavenosti byla již podrobně prověřena v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků tohoto projednání byla vrstva veřejné vybavenosti komplexně revidována a upravena v celoměstském měřítku, a to se zohledněním právní kontinuity, dosavadního ÚP SÚ, pořizovaných změn územního plánu a relevantních územních a urbanistických studií.

MPP uplatňuje při naplňování koncepce veřejné infrastruktury kombinaci přímé regulace a iniciačních nástrojů. Tyto nástroje vytvářejí podmínky pro umístování veřejné vybavenosti v zastavitelném území, zejména umožněním jejího umístování ve všech obytných a produkčních plochách, a současně prostřednictvím přímého vymezení ploch veřejné vybavenosti na základě analýzy stávajícího stavu území a posouzení identifikovaných deficitů. MPP tak vymezuje dostatečný rozsah ploch jak pro vznik nové občanské vybavenosti, tak pro ochranu a stabilizaci vybavenosti stávající, přičemž rozsah těchto ploch byl aktualizován také na základě požadavků městských částí a dalších podatelů uplatňujících své požadavky.

Dostatečnost veřejné vybavenosti byla odborně posouzena a je součástí bilančních vyhodnocení obsažených v odůvodnění návrhu MPP. Pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání konstatuje, že navržené řešení je adekvátní a odpovídá požadavku na vyvážení veřejných a soukromých zájmů v území.

Současně je nutno uvést, že podrobné prověření území Vysočan, včetně konkrétních potřeb, kapacit a prostorového rozmístění občanské vybavenosti, je předmětem pořizované územní studie Vysočany. Tento územně plánovací podklad je zpracováván v měřítku 1 : 5 000, které umožňuje detailní řešení základní urbanistické struktury území, vymezení stavebních a nestavebních bloků, veřejných prostranství, stanovení kapacit hrubých podlažních ploch, jakož i podrobnější regulaci jednotlivých bloků prostřednictvím uličních a stavebních čar, výškových hladin, požadavků na aktivní parter a umístění občanské vybavenosti.

Územní studie dále stanovuje koncepci dopravní infrastruktury, modrozelené infrastruktury a veřejných prostranství a umožňuje určit konkrétní kapacity občanské vybavenosti, jejich funkční využití

a umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků. Pořizovatel vyhodnotil prověření těchto otázek prostřednictvím územní studie jako nejvhodnější nástroj s ohledem na komplexnost řešeného území i potřebnou míru flexibility, přičemž tento postup nevyžaduje změnu územně plánovací dokumentace ani rozhodování ZHMP.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3027970**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 759

Podatel | **SVOBODA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY1B2I

Identifikátor podání Portálu Pražana | fqytf7ib

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Lokalita 082 / Kolbenova - 411/082/2243 - souhlasná

---

**Vyjádření**

transformační plocha 411/082/2243

Je správně, že plocha výškové regulace pro nově navrženou zástavbu je 6, a že ve východní část neobsahuje žádné výškové budovy

transformační plocha 411/082/2243

Občanská vybavenost 15% je adekvátní vzhledem k nedostatečnosti OV v lokalitě 082 / Kolbenova, určitě by se neměl její podíl snižovat.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3027968**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 759

Podatel | **SVOBODA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY1B2I

Identifikátor podání Portálu Pražana | fqytf7ib

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Lokalita 082 / Kolbenova - 411/082/2545

---

### Vyjádření

transformační plocha **411/082/2545**

Plocha by měla respektovat plochu 411/082/2243 a ve východní části by neměla být povolena hladina věží. Viz vyznačené čtverce na mapě

### Odůvodnění

Její povolení může způsobit převýšení stávající zástavby a nedodržení konceptu snižování zástavby směrem k Rokytce.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Připomínkové hladiny věží se nachází v území, kde bude v nové zástavbě umístěno lokální náměstí jako centrum nové čtvrti Pragovka. Její koncepce byla navržena v urbanistické studii Pragovka a prověřena v pořizované Územní studii Vysočany. Předmětný prostor není v přímém kontaktu s údolím Rokytky, jedná se naopak o místo přechodu mezi aktivním a živým městem kolem Kolbenovy ulice a klidnější rezidenční částí jižněji, kde hladiny věží vymezeny nejsou.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy

a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: [vysocany.praha.eu](https://vysocany.praha.eu)

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební

bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propasal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3027967**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 759

Podatel | **SVOBODA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY1B2I

Identifikátor podání Portálu Pražana | fqytf7ib

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Lokalita 082 / Kolbenova - občanská vybavenost

---

**Vyjádření**

Podle územní studie by měla plocha obsahovat zařízení pro kulturu, proto požadují zakomponovat do těchto ploch vymezení občanské vybavenosti bodem podle územní studie.

**Odůvodnění**

Lokalita 082 / Kolbenova obsahuje z velké části pouze zastavěnou plochu. OV je pouze na transformační ploše 411/082/2243, což není dostačující pro počet obyvatel a jedná se o nerovnoměrné rozprostření OV a tím pádem zhoršené dostupnosti a jde to proti konceptu Praha 15minutové město. Podle územní studie se lokalita vyznačuje velkým podílem transformačních ploch, nedostatkem kvalitních veřejných prostranství a absencí parků se vzrostlými dřevinami. Požadují větší míru zaměření se na tuto lokalitu, aby zde mohla být adekvátní kvalita života obyvatel.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

K navržené výškové regulaci v lokalitě Kolbenova uvádíme následující: Transformační lokalita představuje velkou plochu přeměny v severní části Vysočan. Díky stanici metra Kolbenova se jedná o lokalitu s potenciálem na vznik lokálního centra s bohatou škálou funkcí a vyšší hustotou. Vymezená oblast věží Kolbenova je v návrhu Metropolitního plánu od počátku projednávání. Označuje oblast koncentrace výškových staveb související s potenciálem nového městského subcentra při stanici metra Kolbenova. Metropolitní plán stanovuje maximální počet RNP, podrobnější



členění výškových dominant je prověřováno v pořizované Územní studii Vysočany, která bude sloužit jako odborný podklad pro rozhodování v území. Koncentrace vyšších staveb bude zároveň přispívat ke smíšenému využití území. Hladina věží nedosahuje vymezeného prostoru lokality Rokytka, která odpovídá jejímu přímému přírodnímu rámci.

K požadavkům na doplnění občanské vybavenosti do konkrétních transformačních ploch uvádíme následující: Metropolitní plán definuje funkční využití území jako obytné, což v jeho případě znamená ekvivalent smíšených ploch městských funkcí schopných pojmout široké spektrum funkcí od bydlení po drobnou nerušící výrobu. V částech, které představují dosud nedefinovaný potenciál přestavby vymezuje MPP oblasti nových struktur - rozvoj těchto oblastí je možný pouze za splnění podmínek uvedených v článku 77 textové části - např. prokázání splnění parametru řešením v územní studii. V částech, kde již probíhá příprava či realizace záměrů, případně v místech pořizovaných změn ÚP SÚ HMP definuje plochy doplňující stávající struktury a tím zajišťuje kontinuitu s ÚP SÚ HMP a jeho pořizovanými změnami. Metropolitní plán tedy v rámci zachování kontinuity přebírá podobu pořizovaných nebo schválených změn ÚP SÚ HMP, které představují aktuální vůli samosprávy po podobě území, ve většině případů ve formě smíšených ploch s rozdílným způsobem využití OV či SV. Stejným způsobem jdou definovány potřeby občanské vybavenosti.

Podrobnější členění území a s tím spojené i podrobnější distribuce další menší občanské nebo i komerční vybavenosti není v měřítku Metropolitního plánu definováno s ohledem na jeho stabilitu a schopnost se přizpůsobit proměňujícím potřebám. Podrobnější členění území a definování požadavků na občanskou vybavenost je obsahem návrhu pořizované Územní studie Vysočany. Požadavky budou dále závazně ukotveny v plánovacích smlouvách, jejichž uzavřením je větší část předmětného území podmíněna.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu

MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: [vysocany.praha.eu](https://vysocany.praha.eu)

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových

prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Návrh Metropolitního plánu oproti dosavadnímu ÚP SÚ zavádí celou řadu podrobných regulativů – např. cílový charakter území jednotlivých lokalit, výškovou regulaci nebo ochranu stávajících parků ve volné zástavbě v modernistických strukturách.

Území hlavního města Prahy je rozděleno na jednotlivé lokality, které mají definované 4 základní parametry: zastavitelnost, typ struktury, způsob využití a míru stability. Pro každou lokalitu je definovaný její cílový charakter, který je nyní závazně ukotven v krycím listu lokality.

Krycí list závazný (KLZ) je přílohou závazné části územního plánu a obsahuje soupis regulativů platných v dané lokalitě spolu s popisem cílového charakteru lokality a individuálními regulativy. Krycí list odůvodnění (KLO) je odůvodněním základních vlastností lokality stanovených Metropolitním plánem a jejího vymezení, obsahuje ukazatele pro vyhodnocování plánu a dílčí odůvodnění záborů zemědělského půdního fondu v dané lokalitě včetně demografických údajů a demografické prognózy městské části nebo městských částí, ve které se lokalita nachází. KLO jsou přílohou odůvodnění Metropolitního plánu.

Hlavním regulativem struktury v podrobnosti lokalit je stanovení typu struktury. Každá jednotlivá lokalita má přiřazen typ struktury, který v souhrnu popisuje celkový obraz území ve vzájemné souvislosti jednotlivých lokalit. Každému typu struktury je přiřazena podrobná a relativně přísná regulace, která zajistí, že budoucí rozvoj stabilizovaného území zachová a posílí jeho základní strukturální rysy. Přiřazení typu struktury nově navržené zástavbě umožní podrobnější regulaci vznikajícího charakteru.

Metropolitní plán nově zavádí koncepci výškové regulace města, která je součástí urbanistické koncepce a spočívá ve výškové stabilizaci pražské městské krajiny. Kompozice „třetího rozměru“ Prahy chrání a doplňuje pražskou krajinnou scenérii – krajinný ráz. Cílem je stabilizace stávajících částí území a vytvoření předvídatelné a jasně čitelné kompozice metropole jako celku. Koncepcí Metropolitní plán stabilizuje celkovou a velmi rozmanitou kompozici

výškových hladin a chrání doposud ucelené části panoramatu při současném jednoznačném vymezení potenciálu jejich rozvoje.

Park ve volné zástavbě je jedna z důležitých vlastností modernistické struktury. Park ve volné zástavbě vychází z modernistického principu umísťování budov volně do přírody a je nezpochybnitelnou hodnotou sídliště. Prostupnost parku ve volné zástavbě je základní vlastností parku ve volné zástavbě, polohu sítě vymezených komunikací je možné v případě potřeby měnit spolu s konkrétním umístěným zpevněných ploch, ale park ve volné zástavbě má zůstat veřejně přístupný a nezastavěný. Hranice parku ve volné zástavbě nejsou vymezeny přesně a je nutné je podobně jako hranice uličních prostranství vždy konkrétně odvodit. Metropolitní plán nevymezuje přesně hranice budov v parku ve volné zástavbě, ale stanovuje pro úpravy těchto budov jasné podmínky.

Požadavku na doplnění veřejné vybavenosti ve Vysočanech nebude vyhověno. Problematika rozsahu, kapacity a územního vymezení veřejné vybavenosti byla již podrobně prověřena v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků tohoto projednání byla vrstva veřejné vybavenosti komplexně revidována a upravena v celoměstském měřítku, a to se zohledněním právní kontinuity, dosavadního ÚP SÚ, požizovaných změn územního plánu a relevantních územních a urbanistických studií.

MPP uplatňuje při naplňování koncepce veřejné infrastruktury kombinaci přímé regulace a iniciačních nástrojů. Tyto nástroje vytvářejí podmínky pro umísťování veřejné vybavenosti v zastavitelném území, zejména umožněním jejího umísťování ve všech obytných a produkčních plochách, a současně prostřednictvím přímého vymezení ploch veřejné vybavenosti na základě analýzy stávajícího stavu území a posouzení identifikovaných deficitů. MPP tak vymezuje dostatečný rozsah ploch jak pro vznik nové občanské vybavenosti, tak pro ochranu a stabilizaci vybavenosti stávající, přičemž rozsah těchto ploch byl aktualizován také na základě požadavků městských částí a dalších podatelů uplatňujících své požadavky.

Dostatečnost veřejné vybavenosti byla odborně posouzena a je součástí bilančních vyhodnocení obsažených v odůvodnění návrhu MPP. Pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání konstatuje, že navržené řešení je adekvátní a odpovídá požadavku na vyvážení veřejných a soukromých zájmů v území.

Současně je nutno uvést, že podrobné prověření území Vysočan, včetně konkrétních potřeb, kapacit a prostorového rozmístění občanské vybavenosti, je předmětem pořizované územní studie Vysočany. Tento územně plánovací podklad je zpracováván v měřítku 1 : 5 000, které umožňuje detailní řešení základní

urbanistické struktury území, vymezení stavebních a nestavebních bloků, veřejných prostranství, stanovení kapacit hrubých podlažních ploch, jakož i podrobnější regulaci jednotlivých bloků prostřednictvím uličních a stavebních čar, výškových hladin, požadavků na aktivní parter a umístění občanské vybavenosti.

Územní studie dále stanovuje koncepci dopravní infrastruktury, modrozelené infrastruktury a veřejných prostranství a umožňuje určit konkrétní kapacity občanské vybavenosti, jejich funkční využití a umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků. Pořizovatel vyhodnotil prověření těchto otázek prostřednictvím územní studie jako nejvhodnější nástroj s ohledem na komplexnost řešeného území i potřebnou míru flexibility, přičemž tento postup nevyžaduje změnu územně plánovací dokumentace ani rozhodování ZHMP.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3031977**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 759

Podatel | **SVOBODA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHS40

Identifikátor podání Portálu Pražana | yt73ti7f

Lokalita | 101, 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Námítka proti zvýšení podlažnosti

---

### Vyjádření

Touto připomínkou se vyjadřuji k aktuálnímu návrhu Metropolitního plánu, který v dané části území nově připouští výrazné zvýšení podlažnosti. Taková úprava se však v původním znění Metropolitního plánu neobjevila. Navržené navýšení podlažnosti je nepřiměřené.

Současný návrh Metropolitního plánu umožňuje výstavbu, která výškově několikanásobně překračuje charakter stávající zástavby. Jedná se o změnu nečekanou, nedostatečně zdůvodněnou a v dosavadním procesu přípravy plánu veřejně neprojednanou.

### Zásadní nesoulad se stávající zástavbou

V území se v současnosti nachází převážně budovy s podstatně nižším počtem podlaží, než je nově navrhovaných 12 pater. Tak výrazné zvýšení podlažnosti by znamenalo zásadní zásah do podoby Vršovíc a narušilo by:

- celkový urbanistický charakter,
- měřítko uličních prostor,
- charakteristickou siluetu a dlouhodobě stabilizovaný ráz celé lokality.

### Nedostatečné posouzení dopadů na kvalitu života obyvatel

Navržené výškové navýšení a s ním spojené masivní navýšení počtu obyvatel by mělo řadu negativních dopadů. Jde zejména o:

- zvýšené zastínění okolních domů,
- omezení oslunění a přirozeného větrání,

- výrazné snížení soukromí obyvatel přilehlé zástavby,
- riziko zhoršení místního mikroklimatu,
- zvýšení tlaku na dopravní infrastrukturu
- nedostatečné kapacity MHD
- ještě větší nedostupnost parkovacích míst pro rezidenty
- zvýšený tlak na občanskou vybavenost (především již nyní kapacitně nedostačující školy, školky a ambulantní lékařskou péči)
- zvýšený tlak na technické sítě

S ohledem na to, že návrh Metropolitního plánu nepřináší odpovídající řešení, nelze v takto rozsáhlé změně spatřovat veřejný zájem.

#### **Nesoulad se smluvními závazky Hlavního města Prahy**

Dle *Dohody o vypořádání* (č. IN0/34/07/000300/2025) uzavřené mezi Hlavním městem Prahou a obchodní společností Kodaňská Office Center s.r.o. a zveřejněné v registru smluv pod tímto odkazem <https://smlouvy.gov.cz/smlouva/33090232?backlink=uolg2>, má být maximální počet podlaží v námitkované zóně max. 8, respektive 6 NP. Návrh Metropolitního plánu se s touto dohodou rozchází a uvádí tak veřejnost v nejistotu, který dokument je závazný.

#### **Odůvodnění**

Viz. vyjádření.

---

#### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu byl upraven v koordinaci se schválenou změnou ÚP SÚ Z 3294. Transformační plocha a výšková regulace jsou záměrně navrženy s cílem přestavby v daném místě. Zároveň je transformační plocha 411/101/2567 podmíněna uzavřením plánovací smlouvy.

Z hlediska umístění je dotčena plocha situována na nároží ulic Kodaňská a Kavkazská. Nárožní pozemky představují v rámci městské struktury exponované polohy s vyšší mírou využití z důvodu prostorové (vizuální) exponovanosti. V urbanistické kompozici např.

tradiční blokové zástavby plní nároží roli akcentu, který uzavírá a artikuluje uliční prostor. Z hlediska charakteru území se dotčené území nachází v hybridní struktuře (na rozhraní struktury hybridní, blokové a heterogenní), se stanovenou typickou podlažností 12 podlaží. Hybridní struktura je soudobou formou intenzivního městského prostředí, flexibilně kombinující principy uspořádání klasického a modernistického města. Intenzivně prostavěné bloky jasně definují kostru veřejných prostranství podobně jako v rostlé nebo blokové struktuře, oproti nim jsou ale variabilnější způsobem prostavění a výškovým uspořádáním a dokáží tak lépe reagovat na potenciál jednotlivých míst a potřeby dané typologie. Hybridní struktura často dosahuje vysoké míry využití území integrací různých funkcí v rámci jednoho objektu nad sebou. Výšková regulace je navržena adekvátně s ohledem na charakter území včetně urbanistické struktury, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Dle čl. 98 odst. 1) textové části Metropolitního plánu dále platí, že každé ploše výškové regulace (čtverci) je přiřazeno rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje. Dalšího podrobnějšího řešení lze docílit pomocí plánovací smlouvy, která je nejvíce flexibilním nástrojem, protože Metropolitní plán může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifik konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Pokud již existuje podrobnější dohoda v území, Metropolitní plán nebrání realizaci nižšího objektu, pouze nastavuje maximum pro konkrétní plochu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.



Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je

v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra

bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č.

9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

**ID 3025491**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 760

Podatel | **SATPO Project X, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02E94

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4rr7nsxn

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Změna textace čl. 149 odst. 3 Metropolitního plánu

---

### Vyjádření

**Námítka k textové části (čl. 149 odst. 3):** Vlastník alternativně k námitce č. 1 navrhuje, aby čl. 149 *Ochrana veřejné vybavenosti* odst. 3 byl změněn tak, aby nově zněl: „*Stávající občanská vybavenost je značena bodem, případně plochou. Bod představuje umístění a plocha rozlohu stávající občanské vybavenosti, kterou je nutné zachovat. Její přesné umístění je možné měnit, pokud se plocha výrazně neodchýlí od vyznačeného bodu a její stávající rozloha zůstane zachována. Stejně tak je možné měnit konkrétní účel občanské vybavenosti v závislosti na aktuální potřebě a zároveň ve vymezené ploše umísťovat související stavby, veřejná prostranství a stavby dopravní a technické infrastruktury. Za podmínky zachování rozsahu stávající hrubé podlažní plochy sloužící ke dni nabytí účinnosti Metropolitního plánu jako občanská vybavenost, je možné současné komplexy občanské vybavenosti nahrazovat novými stavbami i s jiným funkčním využitím, které je v dané lokalitě přípustné; novou stavbou se rozumí i nástavby současných budov komplexů občanské vybavenosti.*“

### Odůvodnění

### Odůvodnění

#### B. Současná regulace územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje Pozemek do funkční plochy OV (všeobecně obytné).

Předmětné území je určeno zejména pro plochy bydlení, a to s možností umísťování dalších funkcí sloužících k obsluze obyvatel. V rámci přípustného využití lze na Pozemcích umísťovat stavby pro bydlení a byty v nebytových domech, dále mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní a církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobnou nerušící výrobu a služby, veterinární zařízení a administrativu v rámci staveb pro bydlení. Přípustná jsou rovněž sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou do 2 000 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování, drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, vozidlové komunikace, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití se vztahuje na umístění ploch a staveb sloužících k uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím, zejména parkovacích a odstavných ploch a garáží pro osobní automobily. Dále je možné umísťovat vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného a bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou do 20 000 m<sup>2</sup>, ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisních a opravárenských provozů, pokud tvoří nedílnou součást garáží či polyfunkčních objektů, dále stavby a zařízení pro provoz PID a zahradnictví. U podmíněně přípustného využití je nezbytné, aby nedocházelo ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení ani k jinému znehodnocení či ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné je veškeré využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality, stanovenými podmínkami a limity, případně jinak odporuje cílům a úkolům územního plánování.

*Příslušná plocha OV (všeobecně obytné) dle Územního plánu s vyznačením Pozemků*

Výšková regulace Pozemku není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn, resp. nařízením č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze („PSP“). Dle této regulace je v území přítomna až VIII. výšková hladina (tj. fialová barva níže), tzn. stavby s výškou až nad 40 metrů. Při průměrné

výšce 3 metrů na 1 NP to znamená, že by bylo možné na Pozemku realizovat stavby nad 13 NP.

*Podlažnost dle územně analytických podkladů*

### **C. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem**

Metropolitní plán zařazuje Pozemek do lokality 551 / Sídliště Spořilov II. Tato lokalita je Metropolitním plánem definována označením Z (07) /0 [S], tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha s modernistickou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha. Pozemek parc. č. 2848/60, jehož součástí je stavba č.p. 2538, bytový dům, je v této ploše navíc zařazen do plochy stávající občanské vybavenosti, pro kterou jsou stanoveny speciální regulativy oproti obecným regulativům lokality 551 / Sídliště Spořilov II. Pro Pozemky je stanovena výšková regulace 2 RNP.

*Regulace dle Metropolitního plánu 2025v vyznačením Pozemků*

*Výšková regulace dle Metropolitního plánu*

K výškové regulaci dále uvádí čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu následující:

*„V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.“*

### **D. Záměr Vlastníka**

Na Pozemcích (s výjimkou části pozemku, jak je uvedena v příloze tohoto podání) je v souladu se stávajícím Územním plánem připravován záměr polyfunkčního (primárně rezidenčního) objektu, resp. souboru objektů („Záměr“), jež lze charakterizovat následovně. Záměr je vnímán jako přirozené doplnění stávající zástavby, představující přechod mezi dosavadními formami zástavby v území. Orientace objektů je různorodá, avšak v souladu s vrstevnicemi a stávající orientací okolních budov. Záměr respektuje členitost terénu a využívá ji ve prospěch přirozeného hmotového členění.

*Záměr (orientace a vrstevnice)*

Navržené hmoty představují přiměřený přechod mezi stávajícími, nižšími objekty občanské vybavenosti a vyššími bytovými domy v širším okolí, což je urbanisticky vhodné. S ohledem na členitý terén je zvolena členitější hmota, která reaguje na reliéf území a zajišťuje příznivější měřítko vůči veřejnému prostoru i okolní zástavbě.

..

*Záměr (hmotové uspořádání)*

Záměr koncipován na 10 nadzemních podlaží s ustoupeným posledním podlažím, přičemž tato výšková hladina představuje přiměřený kompromis mezi stávající vyšší zástavbou a nižšími objekty v bezprostředním okolí. 10. nadzemní podlaží ve formě ustoupeného podlaží představuje přirozený přechod mezi různými výškovými úrovněmi stávající zástavby.

*Záměr (výškové uspořádání)*

Záměr počítá s kombinací bytové funkce a občanské vybavenosti v parteru. Nedochozí tedy k rušení stávající občanské vybavenosti, nýbrž k její modernizaci a integraci do polyfunkčního objektu; veřejná vybavenost je tak zachována, přičemž je doplněna novým standardem bydlení a odpovídajícími veřejnými prostranstvími.

*Záměr (prostorové uspořádání a veřejná prostranství)*

Navržená podoba Metropolitního plánu Záměr v parametrech odpovídajících stávajícímu Územnímu plánu fakticky znemožňuje. To Vlastník považuje za nepřijatelný zásah do svého vlastnického práva a do legitimního očekávání spočívajícího v možnosti území rozvíjet v souladu s dosavadní regulací.

**E. Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci**



Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

*„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“*

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém klade důraz na nalezení „spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. **1 Ao 4/2011**, který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

*„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (ius possidendi), ale i právo s věcí nakládat (ius disponendi) a požívat její plody a užitky (ius utendi et fruendi).“*

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který „se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 Berger a Huttaler proti Rakousku (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. control of use of the property), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“

**Zásady pro tvorbu územních plánů**, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, **nejsou v návrhu Metropolitního respektovány**, jak dokazuje Vlastník níže.

#### **F. Předvídatelnost a proporcionalita nové územně plánovací dokumentace**

V rámci procesu územního plánování dále platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011-257**:

*„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“*

Tuto zásadu současný návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům naprosto popírá. Metropolitní plán naprosto nenavazuje ne Územní plán a současnou regulaci Pozemků, ale ani nenavazuje z důvodu změněné textace čl. 149 Metropolitního plánu na podobu Metropolitního plánu z roku 2022 a možnost využití Pozemku tak radikálně mění.

Z plochy, ve které bylo možné umisťovat polyfunkční budovy o více nadzemních podlaží vytváří Metropolitní plán plochu pouze pro budovy o nízkém počtu podlažnosti, a navíc částečně monofunkční (občanská vybavenost na pozemku parc. č. 2846/60, k. ú. Záběhlce), což je v rozporu i se současnou zástavbou lokality.

Dále tato změna nemohla být Vlastníkem dostatečně předpokládána z důvodu, že vedení hl. m. Prahy dlouhodobě prezentuje svůj záměr jít cestou nerozšiřování zástavby mimo již zastavěné plochy, tedy koncentrovat výstavbu v intravilánu obce.

Vlastník také upozorňuje na změnu textové části čl. 149 Metropolitního plánu v nyní představeném návrhu oproti návrhu z roku 2022. V návrhu z roku 2022 Metropolitní plán požadoval pouze zachování existujícího rozsahu občanské vybavenosti v území s tím, že pokud tento rozsah bude zachován, tak je možné v předmětné ploše umisťovat nové polyfunkční záměry se všemi funkcemi, které jsou přípustné v dané lokalitě. Nyní regulace Metropolitního plánu vytváří čistě monofunkční regulaci Pozemků stávající občanské vybavenosti.

Dle názoru Vlastníka je nyní navržená regulace Metropolitním plánem pro Pozemky nepřiměřeným zásahem do jeho vlastnického práva a zcela v rozporu se zásadou proporcionality. Sledovaného cíle zachování současného rozsahu, popř. dostatečného rozsahu občanské vybavenosti v místě je možné dosáhnout jiným k vlastnickému právu Vlastníka šetrnějším způsobem, viz níže.

K výše uvedenému Vlastník také uvádí, že navržená změna využití Pozemků Metropolitním plánem představuje zásadní takový zásah do

vlastnického práva Vlastníka, který mnohonásobně snižuje hodnotu Pozemků oproti současnému stavu.

### G. Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Jak již uvedl Vlastník výše v tomto podání, na Pozemcích je možné realizovat polyfunkční výškové budovy. Pro využití potenciálu Pozemků zároveň již Vlastník připravil Záměr stavby Polyfunkčního domu, který odpovídá požadavkům Územního plánu.

Metropolitní plán však navrhuje Pozemky (resp. jejich část) využít k jen k plnění funkce občanské vybavenosti, a to prakticky bez jakéhokoli odůvodnění. Toto představuje radikální omezení využitelnosti Pozemků. Příslušná část odůvodnění Metropolitního plánu se věnuje toliko věcnému popisu lokality beztoho, aby bylo uvedeno, za jakých důvodů došlo k tak zásadní změně využitelnosti Pozemků. Argumentace potřebou zachovat veřejnou vybavenost v případě ploch, kdy bylo možné umístit polyfunkční objekty, neobstojí, neboť pro její zachování není nutné takto radikálně omezovat možnost zastavitelnosti Pozemků, viz níže.

Metropolitní plán navrhuje Pozemek parc. č. 2848/60 využít k jen k plnění funkce občanské vybavenosti, a to s odůvodněním, že:

*„... Zástavba je doplněna o areály občanské vybavenosti. Součástí lokality je rozsáhlý areál mezi Jižní spojkou a Spořilovskou radiálou na severu lokality. Výšková hladina zástavby je různá, charakteristické jsou nízkopodlažní objekty občanské vybavenosti v kontrastu vysokých obytných domů“*

Navrhované funkční využití Pozemků se tak dostává do hrubého nepoměru s dosavadním funkčním využitím. A to bez řádného odůvodnění.

Přitom však dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. **4 As 141/2014–39** platí, že:

*„... nelze absenci hrubého nepoměru mezi dosavadním a novým funkčním využitím dotčených pozemků, tedy i nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům, odůvodnit formálním geografickým označením dotčeného území jako „Zahrádkářské kolonie na Skalce“, popřípadě poukazem na skutečné většinové využívání dotčeného území, nýbrž rozhodným je obsah původního a nově přijatého územního plánu týkající se určení využití dotčených pozemků, jelikož pouze porovnáním a zhodnocením obsahu té jeho části, která se dotčeného území a dotčených pozemků týká, lze dospět k relevantnímu závěru o tom, zda přijatá změna funkčního využití dotčených pozemků je či není v hrubém*

*nepoměru oproti využití předchozímu a zda tato změna v konečném důsledku znamená nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům.“*

Je třeba si uvědomit, že odůvodnění Metropolitního plánu naprosto postrádá jakoukoliv zmínku o tom, proč bylo využití Pozemků oproti regulaci v Územním plánu tak významně omezeno.

Naprosto absentuje odůvodnění přiměřenosti a proporcionality takového zásahu do Vlastíkova vlastnického práva vzhledem ke sledovanému cíli. Není tedy vůbec odůvodněno, proč je navrhované řešení tím nejšetrnějším způsobem zásahu do vlastnického práva Vlastníka.

Pokud má být cílem Metropolitního plánu zachovat v lokalitě dostatečné plochy občanské vybavenosti, tak zvolená regulace je naprosto neproporcionální a je tak v rozporu s judikaturou správních soudů uváděnou výše v tomto podání.

**Neproporcionalita zásahu do vlastnického práva k Pozemkům spočívá v tom, že zajištění legitimního cíle zachování občanských ploch v lokalitě lze dosáhnout daleko méně invazivní regulací. Např. regulovat předmětný Pozemek tak, že alespoň určité % nové budovy musí být funkčně vyčleněno občanské funkci, popř. regulovat, že na příslušném Pozemku nemohou vzniknout monofunkční budovy plnící pouze funkci obytnou, nebo jak navrhuje Vlastník tak, že bude požadavek na zachování stávajícího rozsahu HPP občanské vybavenosti v rámci nových budov a pokud bude podmínka zachování shodného rozsahu HPP občanské vybavenosti zachována, tak bude možné v rámci záměru umístit i další funkce, které jsou přípustné dle regulace předmětné lokality.**

Tato regulace by zcela jistě zajistila dosažení legitimně sledovaného cíle Metropolitním plánem, ale zároveň by Vlastníkovi neproporcionálně nezasáhla do jeho vlastnického práva a bylo by možné hovořit o dodržení zásady proporcionality a zvolení toho nejšetrnějšího způsobu zásahu do vlastnických práv.

Jelikož řádné odůvodnění zásadní změny funkčního využití Pozemků absentuje a navrhovaná změna regulace Metropolitním plánem představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům, vykazuje Metropolitní plán jen těžko zhojitelnou vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

Vlastník uvádí, že z Metropolitního plánu nevyplývá, proč je úprava obsažená v článku 149 odst. 3 Metropolitního plánu (striktní omezení ve funkčním využití ploch stávající občanské vybavenosti) nezbytná a vhodná k dosažení sledovaného cíle, a to zachování občanské

vybavenosti v území, když Vlastník výše uvádí jiná řešení, která ke stanovenému cíli povedou také, a to bez toho, aby bylo takto výrazně omezováno funkční využití stávajících objektů občanské vybavenosti (stanovení procenta v rámci nové výstavby, zachování současného rozsahu vybavenosti při nové výstavbě).

Jelikož řádné odůvodnění zásadní změny funkčního využití Pozemků absentuje a navrhovaná změna regulace Metropolitním plánem představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům, vykazuje Metropolitní plán jen těžko zhojitelnou vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

## H. Legitimní očekávání Vlastníka

Jak bylo již uvedeno výše, tak Vlastník legitimně očekával možnost využití stavebního potenciálu Pozemků a započal s veřejným projednáním Záměru. S činností směřující k realizaci Záměru započal Vlastník krátce po nabytí Pozemku a stále v ní plynule pokračuje.

Vzhledem k výše uvedeným aktivitám, kdy Vlastník vycházel nejen ze současné regulace Pozemků, ale i z navržené regulace Pozemků dle podoby Metropolitního plánu z roku 2022, má Vlastník legitimní očekávání, že bude moci záměr Polyfunkčního domu realizovat. Zároveň Vlastník při projektování Polyfunkčního domu pamatoval na nutnost zachování občanské vybavenosti, když je v rámci Záměru umístěn přízemní parter s jednotkami veřejné vybavenosti, a to právě v souladu s navrženou regulací dle Metropolitního plánu zveřejněného v roce 2022. Veřejná vybavenost tak realizaci záměru dosáhne modernizaci.

## I. Dotvoření stávající zástavby v lokalitě

V okolí Pozemku se v současné době nachází panelové bytové domy třídy výškové hladiny VIII. Struktura panelových domů je tvořena jak jejich řadovou zástavbou. Jednopodlažní stavba na Pozemku je právě obklopena uvedenou zástavbou panelových bytových domů. Pozemek je tak vhodný pro umístění solitérní výškové stavby, která dotvoří výškové uspořádání současných panelových bytových domů a také zvýrazní centrální část této přirozené sídlištní struktury. Zároveň z důvodu, že se Pozemky nacházejí obklopeny řadovou zástavbou panelových výškových domů, jsou vhodné pro umístění komerčních/občanských služeb, neboť se nachází na přirozené pěší spojnici v lokalitě.

Výše uvedeného však nelze dosáhnout navrženou regulací Metropolitním plánem. Metropolitní plán vymezením pozemku (parc. č. 2748/60) jako plochy občanské vybavenosti vůbec nevyužil urbanistického potenciálu toho pozemku, ale jen zakonzervoval současný stav, který neodpovídá současným trendům městské

zástavby. Metropolitní plán takto nevytváří ani vhodné podmínky pro další rozvoj modernistické zástavby na území hl. m. Praha, neboť znemožňuje již nevyhovující stavby komerční/občanské vybavenosti, které odpovídají při nejlepších podmínkách 80. let minulého století, přestavět na polyfunkční stavby, které by odpovídaly současným požadavkům. Tímto zároveň dochází i ke konzervaci lokality, která by právě díky novým projektům polyfunkčních domů na místě stávajících center občanské vybavenosti (kombinujících veřejnou vybavenost a obytnou funkci) mohla být upravena do podoby, která lépe vyhovuje podmínkám dnešního života ve městech.

K výškové regulaci Pozemků stanovené Metropolitním plánem dále Vlastník dodává, že tato regulace spočívá skutečně v nevhodném stanovení hodnoty RNP, která způsobí, že v místě, které by mohlo být výraznějším orientačním bodem v přílehlém okolí, neboť se nachází v centrální části sídliště, nebudou moci být výraznější stavby umístěny, neboť budou moci dosahovat maximálně výšky odpovídající RNP o hodnotě 2 RNP.

Vlastník bude schopen dle navrhované regulace stavební objekt pouze dlouhodobě udržovat, nemůže však dojít k rozvoji tohoto objektu, jelikož Metropolitní plán to znemožňuje. Objekt v několika následujících letech bude potřebovat rekonstrukci, jelikož se jedná o starou, morálně zašlou stavbu, a proto aby bylo možné vybudovat něco nového a celkově tak povzbudit rozvoj lokality, je nezbytné, aby budoucí záměr byl ekonomicky životaschopný. Je proto potřeba kromě občanské vybavenosti do budoucího záměru zahrnout například i bytové jednotky, jelikož realizovat dnes pouze stavbu občanské vybavenosti a vybudovat k tomu dostatek parkovacích míst dle dnešních norem je v případě rozlohy Pozemků ekonomicky neproveditelné, náklady provedení těchto změn převyšují přínosy ve srovnání s jinými možnostmi nakládání s financemi společnosti.

Tato mezera spočívá nejen v nevhodné výškové regulaci, kdy je pro Pozemky stanoveno RNP o hodnotě 2, ale také spočívá v monofunkčním pojetí části Pozemků coby plochy občanské vybavenosti. Na této ploše nebude moci dojít k umístění jiných funkcí budov, které by uspokojovali potřeby nejen dané lokality, ale v širším kontextu i celého hl. města Prahy.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná

úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedené úpravy, které byly předmětem projednání v článku č. 149, byly pouze formulační a upřesňující, nejednalo se o doplnění regulativů komerční vybavenosti, to jest ani doplnění požadovaného textu. Z výše uvedených důvodů lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že znění namítaných regulativů bylo opakovaně projednáno a jejich koncepční zdůvodnění je součástí kapitoly 9 odůvodnění.

Ve vymezených plochách stávající komerční vybavenosti platí pravidlo viz čl. 103 odst. 3 hodnota RNP ploch výškové regulace se neuplatňuje, jedná se tak o rovné podmínky pro dotčené vlastníky.



Námítka

**ID 3026067**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 760

Podatel | **SATPO Project X, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02B3J

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7p9jvdd6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Změna textace čl. 103 Metropolitního plánu.

---

### Vyjádření

*Vlastník navrhuje, aby čl. 103 Pravidla pro dominanty odst. 3 byl upraven tak, že bude znít: „V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, **je možné stávající budovy navyšovat nebo nahrazovat novými budovami až o 2 RNP vyššími, než je maximální počet RNP stanovený dle čl. 98.**“.*

Alternativně navrhuje, aby čl. 103 odst. 3 byl zcela z textové části Metropolitního plánu vypuštěn a výšková regulace stávající občanské a komerční vybavenosti se řídila výškovou regulací platnou pro ostatní budovy v daném území.

### Odůvodnění

#### Odůvodnění

#### B. Současná regulace územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje Pozemek do funkční plochy OV (všeobecně obytné).

Předmětné území je určeno zejména pro plochy bydlení, a to s možností umísťování dalších funkcí sloužících k obsluze obyvatel. V rámci přípustného využití lze na Pozemcích umísťovat stavby pro bydlení a byty v nebytových domech, dále mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní a církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobnou nerušící výrobu a služby,

veterinární zařízení a administrativu v rámci staveb pro bydlení. Přípustná jsou rovněž sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou do 2 000 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování, drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, vozidlové komunikace, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití se vztahuje na umístění ploch a staveb sloužících k uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím, zejména parkovacích a odstavných ploch a garáží pro osobní automobily. Dále je možné umisťovat vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného a bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou do 20 000 m<sup>2</sup>, ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisních a opravárenských provozů, pokud tvoří nedílnou součást garáží či polyfunkčních objektů, dále stavby a zařízení pro provoz PID a zahradnictví. U podmíněně přípustného využití je nezbytné, aby nedocházelo ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení ani k jinému znehodnocení či ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné je veškeré využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality, stanovenými podmínkami a limity, případně jinak odporuje cílům a úkolům územního plánování.

#### *Příslušná plocha OV (všeobecně obytné) dle Územního plánu s vyznačením Pozemků*

Výšková regulace Pozemku není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn, resp. nařízením č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze („PSP“). Dle této regulace je v území přítomna až VIII. výšková hladina (tj. fialová barva níže), tzn. stavby s výškou až nad 40 metrů. Při průměrné výšce 3 metrů na 1 NP to znamená, že by bylo možné na Pozemku realizovat stavby nad 13 NP.

#### *Podlažnost dle územně analytických podkladů*

### C. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemek do lokality 551 / Sídliště Spořilov II. Tato lokalita je Metropolitním plánem definována označením Z (07) /0 [S], tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha s modernistickou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha. Pozemek parc. č. 2848/60, jehož součástí je stavba č.p. 2538, bytový dům, je v této ploše navíc zařazen do plochy stávající občanské vybavenosti, pro kterou jsou stanoveny speciální regulativy oproti obecným regulativům lokality 551 / Sídliště Spořilov II. Pro Pozemky je stanovena výšková regulace 2 RNP.

*Regulace dle Metropolitního plánu 2025v vyznačením Pozemků*

*Výšková regulace dle Metropolitního plánu*

K výškové regulaci dále uvádí čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu následující:

*„V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.“*

### D. Záměr Vlastníka

Na Pozemcích (s výjimkou části pozemku, jak je uvedena v příloze tohoto podání) je v souladu se stávajícím Územním plánem připravován záměr polyfunkčního (primárně rezidenčního) objektu, resp. souboru objektů („Záměr“), jež lze charakterizovat následovně. Záměr je vnímán jako přirozené doplnění stávající zástavby, představující přechod mezi dosavadními formami zástavby v území. Orientace objektů je různorodá, avšak v souladu s vrstevnicemi a stávající orientací okolních budov. Záměr respektuje členitost terénu a využívá ji ve prospěch přirozeného hmotového členění.

*Záměr (orientace a vrstevnice)*

Navržené hmoty představují přiměřený přechod mezi stávajícími, nižšími objekty občanské vybavenosti a vyššími bytovými domy

v širším okolí, což je urbanisticky vhodné. S ohledem na členitý terén je zvolena členitější hmota, která reaguje na reliéf území a zajišťuje příznivější měřítko vůči veřejnému prostoru i okolní zástavbě.

..

#### *Záměr (hmotové uspořádání)*

Záměr koncipován na 10 nadzemních podlaží s ustoupeným posledním podlažím, přičemž tato výšková hladina představuje přiměřený kompromis mezi stávající vyšší zástavbou a nižšími objekty v bezprostředním okolí. 10. nadzemní podlaží ve formě ustoupeného podlaží představuje přirozený přechod mezi různými výškovými úrovněmi stávající zástavby.

#### *Záměr (výškové uspořádání)*

Záměr počítá s kombinací bytové funkce a občanské vybavenosti v parteru. Nedochozí tedy k rušení stávající občanské vybavenosti, nýbrž k její modernizaci a integraci do polyfunkčního objektu; veřejná vybavenost je tak zachována, přičemž je doplněna novým standardem bydlení a odpovídajícími veřejnými prostranstvími.

#### *Záměr (prostorové uspořádání a veřejná prostranství)*

Navržená podoba Metropolitního plánu Záměr v parametrech odpovídajících stávajícímu Územnímu plánu fakticky znemožňuje. To Vlastník považuje za nepřijatelný zásah do svého vlastnického práva a do legitimního očekávání spočívajícího v možnosti území rozvíjet v souladu s dosavadní regulací.

### **E. Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci**

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak,

aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

*„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“*

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém klade důraz na nalezení „spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. **1 Ao 4/2011**, který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

*„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (ius possidendi), ale i právo s věcí nakládat (ius disponendi) a požívat její plody a užitky (ius utendi et fruendi).“*

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který „se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 Berger a Huttaler proti Rakousku (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. control of use of the property), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“

**Zásady pro tvorbu územních plánů**, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, **nejsou v návrhu Metropolitního respektovány**, jak dokazuje Vlastník níže.

#### **F. Předvídatelnost a proporcionalita nové územně plánovací dokumentace**

V rámci procesu územního plánování dále platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011-257**:

*„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze*

*v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“*

Tuto zásadu současný návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům naprosto popírá. Metropolitní plán naprosto nenavazuje ne Územní plán a současnou regulaci Pozemků, ale ani nenavazuje z důvodu změněné textace čl. 149 Metropolitního plánu na podobu Metropolitního plánu z roku 2022 a možnost využití Pozemku tak radikálně mění.

Z plochy, ve které bylo možné umisťovat polyfunkční budovy o více nadzemních podlaží vytváří Metropolitní plán plochu pouze pro budovy o nízkém počtu podlažnosti, a navíc částečně monofunkční (občanská vybavenost na pozemku parc. č. 2846/60, k. ú. Záběhlce), což je v rozporu i se současnou zástavbou lokality.

Dále tato změna nemohla být Vlastníkem dostatečně předpokládána z důvodu, že vedení hl. m. Prahy dlouhodobě prezentuje svůj záměr jít cestou nerozšiřování zástavby mimo již zastavěné plochy, tedy koncentrovat výstavbu v intravilánu obce.

Vlastník také upozorňuje na změnu textové části čl. 149 Metropolitního plánu v nyní představeném návrhu oproti návrhu z roku 2022. V návrhu z roku 2022 Metropolitní plán požadoval pouze zachování existujícího rozsahu občanské vybavenosti v území s tím, že pokud tento rozsah bude zachován, tak je možné v předmětné ploše umisťovat nové polyfunkční záměry se všemi funkcemi, které jsou přípustné v dané lokalitě. Nyní regulace Metropolitního plánu vytváří čistě monofunkční regulaci Pozemků stávající občanské vybavenosti.

Dle názoru Vlastníka je nyní navržená regulace Metropolitním plánem pro Pozemky nepřiměřeným zásahem do jeho vlastnického práva a zcela v rozporu se zásadou proporcionality. Sledovaného cíle zachování současného rozsahu, popř. dostatečného rozsahu občanské vybavenosti v místě je možné dosáhnout jiným k vlastnickému právu Vlastníka šetrnějším způsobem, viz níže.

K výše uvedenému Vlastník také uvádí, že navržená změna využití Pozemků Metropolitním plánem představuje zásadní takový zásah do vlastnického práva Vlastníka, který mnohonásobně snižuje hodnotu Pozemků oproti současnému stavu.

#### **G. Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace**

Jak již uvedl Vlastník výše v tomto podání, na Pozemcích je možné realizovat polyfunkční výškové budovy. Pro využití potenciálu Pozemků zároveň již Vlastník připravil Záměr stavby Polyfunkčního domu, který odpovídá požadavkům Územního plánu.

Metropolitní plán však navrhuje Pozemky (resp. jejich část) využít k jen k plnění funkce občanské vybavenosti, a to prakticky bez jakéhokoliv odůvodnění. Toto představuje radikální omezení využitelnosti Pozemků. Příslušná část odůvodnění Metropolitního plánu se věnuje toliko věcnému popisu lokality beztoho, aby bylo uvedeno, za jakých důvodu došlo k tak zásadní změně využitelnosti Pozemků. Argumentace potřebou zachovat veřejnou vybavenost v případě ploch, kdy bylo možné umístit polyfunkční objekty, neobstojí, neboť pro její zachování není nutné takto radikálně omezovat možnost zastavitelnosti Pozemků, viz níže.

Metropolitní plán navrhuje Pozemek parc. č. 2848/60 využít k jen k plnění funkce občanské vybavenosti, a to s odůvodněním, že:

*„... Zástavba je doplněna o areály občanské vybavenosti. Součástí lokality je rozsáhlý areál mezi Jižní spojkou a Spořilovskou radiálou na severu lokality. Výšková hladina zástavby je různá, charakteristické jsou nízkopodlažní objekty občanské vybavenosti v kontrastu vysokých obytných domů“*

Navrhované funkční využití Pozemků se tak dostává do hrubého nepoměru s dosavadním funkčním využitím. A to bez řádného odůvodnění.

Přitom však dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. **4 As 141/2014–39** platí, že:

*„... nelze absenci hrubého nepoměru mezi dosavadním a novým funkčním využitím dotčených pozemků, tedy i nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům, odůvodnit formálním geografickým označením dotčeného území jako „Zahrádkářské kolonie na Skalce“, popřípadě poukazem na skutečné většinové využívání dotčeného území, nýbrž rozhodným je obsah původního a nově přijatého územního plánu týkající se určení využití dotčených pozemků, jelikož pouze porovnáním a zhodnocením obsahu té jeho části, která se dotčeného území a dotčených pozemků týká, lze dospět k relevantnímu závěru o tom, zda přijatá změna funkčního využití dotčených pozemků je či není v hrubém nepoměru oproti využití předchozímu a zda tato změna v konečném důsledku znamená nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům.“*



Je třeba si uvědomit, že odůvodnění Metropolitního plánu naprosto postrádá jakoukoliv zmínku o tom, proč bylo využití Pozemků oproti regulaci v Územním plánu tak významně omezeno.

Naprosto absentuje odůvodnění přiměřenosti a proporcionality takového zásahu do Vlastíkova vlastnického práva vzhledem ke sledovanému cíli. Není tedy vůbec odůvodněno, proč je navrhované řešení tím nejšetrnějším způsobem zásahu do vlastnického práva Vlastníka.

Pokud má být cílem Metropolitního plánu zachovat v lokalitě dostatečné plochy občanské vybavenosti, tak zvolená regulace je naprosto neproporcionální a je tak v rozporu s judikaturou správních soudů uváděnou výše v tomto podání.

**Neproporcionalita zásahu do vlastnického práva k Pozemkům spočívá v tom, že zajištění legitimního cíle zachování občanských ploch v lokalitě lze dosáhnout daleko méně invazivní regulací. Např. regulovat předmětný Pozemek tak, že alespoň určité % nové budovy musí být funkčně vyčleněno občanské funkci, popř. regulovat, že na příslušném Pozemku nemohou vzniknout monofunkční budovy plnící pouze funkci obytnou, nebo jak navrhuje Vlastník tak, že bude požadavek na zachování stávajícího rozsahu HPP občanské vybavenosti v rámci nových budov a pokud bude podmínka zachování shodného rozsahu HPP občanské vybavenosti zachována, tak bude možné v rámci záměru umístit i další funkce, které jsou přípustné dle regulace předmětné lokality.**

Tato regulace by zcela jistě zajistila dosažení legitimně sledovaného cíle Metropolitním plánem, ale zároveň by Vlastníkovi neproporcionálně nezasáhla do jeho vlastnického práva a bylo by možné hovořit o dodržení zásady proporcionality a zvolení toho nejšetrnějšího způsobu zásahu do vlastnických práv.

Jelikož řádné odůvodnění zásadní změny funkčního využití Pozemků absentuje a navrhovaná změna regulace Metropolitním plánem představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům, vykazuje Metropolitní plán jen těžko zhojitelnou vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

Vlastník uvádí, že z Metropolitního plánu nevyplývá, proč je úprava obsažená v článku 149 odst. 3 Metropolitního plánu (striktní omezení ve funkčním využití ploch stávající občanské vybavenosti) nezbytná a vhodná k dosažení sledovaného cíle, a to zachování občanské vybavenosti v území, když Vlastník výše uvádí jiná řešení, která ke stanovenému cíli povedou také, a to bez toho, aby bylo takto výrazně omezováno funkční využití stávajících objektů občanské vybavenosti

(stanovení procenta v rámci nové výstavby, zachování současného rozsahu vybavenosti při nové výstavbě).

Jelikož řádné odůvodnění zásadní změny funkčního využití Pozemků absentuje a navrhovaná změna regulace Metropolitním plánem představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům, vykazuje Metropolitní plán jen těžko zhojitelnou vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že požadavky na úpravu regulativů komerční vybavenosti a zvýšení RNP, stejně jako hodnoty ploch výškové regulace, byly opakovaně prověřovány

a projednány. Jejich koncepční zdůvodnění je součástí kapitoly 9 odůvodnění.

V důsledku vydání Metropolitního plánu a nahrazení ÚP SÚ nelze vyloučit změny přípustnosti existujících záměrů, z důvodu minimalizace těchto dopadů byla textová část Metropolitního plánu rozšířena o článek 167 - Nedokončené záměry.

Námítka

**ID 3031302**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 760

Podatel | **SATPO Project X, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02BIG

Identifikátor podání Portálu Pražana | wjmgbkkj

Lokalita | 551

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Zvýšení výškových regulativů

**Vyjádření**

V rámci lokality 551 / Sídliště Spořilov II, v hranicích pozemku parc. č. 2848/60, parc. č. 2848/59, parc. č. 2848/58 k. ú. Záběhlce, Vlastník požaduje zvýšení výškových regulativů, a to minimálně na hodnotu RNP 10.

**Odůvodnění****Odůvodnění návrhu změny výškové regulace**

**Jak bylo uvedeno, Vlastník** navrhujeme zvýšení výškových regulativů v předmětné části lokality, a to minimálně na hodnotu RNP 10, která umožní využití potenciálu Pozemku tak, že na něm bude moci být umístěna budova, která bude zvýrazňovat centrální část sídliště. Stanovením hodnoty RNP 10 zároveň ani nedojde k převýšení současných budov v lokalitě, či vytvoření nepříjemně vysoké zástavby, neboť v lokalitě je již stanoveno RNP převážně o hodnotě 12, dokonce i o hodnotě 15 (viz výše).

Metropolitní plán navrhuje pro Pozemky výškovou regulaci 2 RNP. Oproti stávajícímu Územnímu plánu, který připouští polyfunkční výstavbu a v návaznosti na PSP umožňuje výšku až ve VIII. výškové hladině, jde o kvalitativně i kvantitativně extrémní redukci využitelnosti území. Podle usnesení rozšířeného senátu NSS 1 Ao 1/2009 musí omezení vlastnického práva sledovat legitimní cíl a být činěno v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším způsobem, nediskriminačně a bez libovůle. Požadovaná korekce výškové regulace přitom nepřekračuje charakter okolní zástavby a naplňuje cíle Metropolitního plánu (kompaktní město, růst uvnitř intravilánu).

Náhlá změna výškové regulace z reálně dosažitelné úrovně nad 13 NP (podle PSP a Územního plánu) na 2 RNP je nepředvídatelná a excesivní. Navýšení na min. 10 RNP představuje přiměřenou adaptaci, která lépe udržuje kontinuitu dosavadní regulace a reálných rozvojových možností v území.

V této souvislosti Vlastník zároveň navrhuje změnu textu čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu, a to tak, aby v modernistické struktuře nebyla redukována výška budov, na kterých se v současné době nacházejí areály veřejné vybavenosti tak extrémním způsobem, jako je tomu nyní navrhováno. Snížení výšky navrhované čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu představuje zcela extrémní a ve vztahu ke sledovanému cíli zcela nepřiměřený zásah do vlastnického práva k Pozemkům oproti současnému stavu. Požadavek na vytvoření vhodné zástavby lze řešit v samotném procesu povolování záměru, kde bude zkoumáno, zda nový záměr je v souladu s charakterem lokality a strukturou, která pro ni byla zvolena. Nelze totiž hovořit o tom, že veškeré plochy veřejné vybavenosti navržené a vybudované na sídlištích jsou navržena vhodně, jsou skutečně dobudovány, nebyly vybudovány jen narychlo bez hlubšího řešení území a také nelze hovořit o tom, že je žádoucí konzervace současného stavu za situace, kdy dané území není památkově chráněno.

Okolí pozemku tvoří panelové domy až v VIII. Výškové hladině (PSP a Územní plán). Místo Pozemků je přirozeným orientačním bodem a vhodným místem pro dominantnější budovu. Tento požadavek přitom není nadstandardní, neboť v lokalitě se nachází již RNP 12 a dokonce RNP 15. Požadavek proto nenarušuje charakter území a respektuje modernistickou kompozici a umožňuje dotvořit nároží i uliční prostor.

Cíl Metropolitního plánu nerozšiřovat zástavbu mimo intravilán vyžaduje intenzifikaci v již urbanizovaných plochách. Polyfunkční dům s parterem veřejné vybavenosti zachovává a modernizuje stávající vybavenost; proto není důvod limitovat podlažnost na 3 RNP z titulu „ochrany vybavenosti“ (resp. dokonce 2 RNP podle výškové regulace). Tohoto cíle lze navíc dosahovat méně omezující regulací (např. předepsáním minimálního podílu parteru pro služby), nikoli zásadní výškovou restrikcí. Takovýto extenzivní zásah se proto jeví zcela nepřiměřený sledovanému účelu.

Vlastník snížení podlažnosti považuje za regulaci, která je v rozporu se zásadou proporcionality vzhledem ke sledovanému cíli, kterým je zachování a dotvoření současné struktury lokality.

Vlastník již zahájil v krátké době po nabytí Pozemků přípravu Záměru. Za této situace je opodstatněné legitimní očekávání, že Pozemky bude možné stavebně využít alespoň přibližně

v parametrech odpovídajících Územnímu plánu a PSP. Navýšení na min. 10 RNP je proto nutnou korekcí Metropolitního plánu, aby nedošlo k bezprecedentnímu poškození práv Vlastníka Pozemků.

Odůvodnění, proč má být na tomto konkrétním nárožním Pozemku plošně uplatněna výšková regulace 2 RNP není proporcionálně a místně specificky zdůvodněno. Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. 4 As 141/2014–39 přitom požaduje srovnání obsahu původní a nové regulace a řádné vysvětlení hrubého nepoměru; to zde absentuje. Požadované min. 10 RNP tento nepoměr napravuje a vrací regulaci do přiměřené roviny v rámci lokality.

Požadavek na min. 10 RNP je urbanisticky přiměřený, právně legitimní a méně invazivní než navržených 2 RNP. Respektuje charakter lokality (existence RNP 12 a dokonce 15 RNP), cíl kompaktního města, zachovává a modernizuje funkci veřejné vybavenosti v parteru a chrání legitimní očekávání Vlastníka. Zároveň odstraňuje hrubý nepoměr mezi dosavadní a navrhovanou regulací a uvádí Metropolitní plán do souladu se zásadami proporcionality, předvídatelnosti a minimalizace zásahu dle ustálené judikatury NSS (zejm. 1 Ao 1/2009, 2 Ao 4/2008, 8 Ao 1/2011, 4 As 141/2014-39, 1 As 107/2012-139).

### **Odůvodnění celku**

#### **B. Současná regulace územním plánem**

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje Pozemek do funkční plochy OV (všeobecně obytné).

Předmětné území je určeno zejména pro plochy bydlení, a to s možností umísťování dalších funkcí sloužících k obsluze obyvatel. V rámci přípustného využití lze na Pozemcích umísťovat stavby pro bydlení a byty v nebytových domech, dále mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní a církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobnou nerušící výrobu a služby, veterinární zařízení a administrativu v rámci staveb pro bydlení. Přípustná jsou rovněž sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou do 2 000 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování, drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, vozidlové komunikace, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití se vztahuje na umístění ploch a staveb sloužících k uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím, zejména parkovacích a odstavných ploch a garáží pro osobní automobily. Dále je možné umisťovat vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného a bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou do 20 000 m<sup>2</sup>, ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisních a opravárenských provozů, pokud tvoří nedílnou součást garáží či polyfunkčních objektů, dále stavby a zařízení pro provoz PID a zahradnictví. U podmíněně přípustného využití je nezbytné, aby nedocházelo ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení ani k jinému znehodnocení či ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné je veškeré využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality, stanovenými podmínkami a limity, případně jinak odporuje cílům a úkolům územního plánování.

#### *Příslušná plocha OV (všeobecně obytné) dle Územního plánu s vyznačením Pozemků*

Výšková regulace Pozemku není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn, resp. nařízením č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze („PSP“). Dle této regulace je v území přítomna až VIII. výšková hladina (tj. fialová barva níže), tzn. stavby s výškou až nad 40 metrů. Při průměrné výšce 3 metrů na 1 NP to znamená, že by bylo možné na Pozemku realizovat stavby nad 13 NP.

#### *Podlažnost dle územně analytických podkladů*

### **C. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem**

Metropolitní plán zařazuje Pozemek do lokality 551 / Sídliště Spořilov II. Tato lokalita je Metropolitním plánem definována označením Z (07) /0 [S], tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha s modernistickou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha. Pozemek parc. č. 2848/60, jehož součástí je stavba č.p. 2538, bytový dům, je v této ploše navíc zařazen do plochy stávající

občanské vybavenosti, pro kterou jsou stanoveny speciální regulativy oproti obecným regulativům lokality 551 / Sídliště Spořilov II. Pro Pozemky je stanovena výšková regulace 2 RNP.

#### *Regulace dle Metropolitního plánu 2025v vyznačením Pozemků*

#### *Výšková regulace dle Metropolitního plánu*

K výškové regulaci dále uvádí čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu následující:

*„V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.“*

#### **D. Záměr Vlastníka**

Na Pozemcích (s výjimkou části pozemku, jak je uvedena v příloze tohoto podání) je v souladu se stávajícím Územním plánem připravován záměr polyfunkčního (primárně rezidenčního) objektu, resp. souboru objektů („**Záměr**“), jež lze charakterizovat následovně. Záměr je vnímán jako přirozené doplnění stávající zástavby, představující přechod mezi dosavadními formami zástavby v území. Orientace objektů je různorodá, avšak v souladu s vrstevnicemi a stávající orientací okolních budov. Záměr respektuje členitost terénu a využívá ji ve prospěch přirozeného hmotového členění.

#### *Záměr (orientace a vrstevnice)*

Navržené hmoty představují přiměřený přechod mezi stávajícími, nižšími objekty občanské vybavenosti a vyššími bytovými domy v širším okolí, což je urbanisticky vhodné. S ohledem na členitý terén je zvolena členitější hmota, která reaguje na reliéf území a zajišťuje příznivější měřítko vůči veřejnému prostoru i okolní zástavbě.

..



*Záměr (hmotové uspořádání)*

Záměr koncipován na 10 nadzemních podlaží s ustoupeným posledním podlažím, přičemž tato výšková hladina představuje přiměřený kompromis mezi stávající vyšší zástavbou a nižšími objekty v bezprostředním okolí. 10. nadzemní podlaží ve formě ustoupeného podlaží představuje přirozený přechod mezi různými výškovými úrovněmi stávající zástavby.

*Záměr (výškové uspořádání)*

Záměr počítá s kombinací bytové funkce a občanské vybavenosti v parteru. Nedochozí tedy k rušení stávající občanské vybavenosti, nýbrž k její modernizaci a integraci do polyfunkčního objektu; veřejná vybavenost je tak zachována, přičemž je doplněna novým standardem bydlení a odpovídajícími veřejnými prostranstvími.

*Záměr (prostorové uspořádání a veřejná prostranství)*

Navržená podoba Metropolitního plánu Záměr v parametrech odpovídajících stávajícímu Územnímu plánu fakticky znemožňuje. To Vlastník považuje za nepřijatelný zásah do svého vlastnického práva a do legitimního očekávání spočívajícího v možnosti území rozvíjet v souladu s dosavadní regulací.

**E. Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci**

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do

základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

*„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“*

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém klade důraz na nalezení „*spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.*“

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. **1 Ao 4/2011**, který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

*„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (ius possidendi), ale i právo s věcí nakládat (ius disponendi) a požívat její plody a užitky (ius utendi et fruendi).“*

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který „se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 *Berger a Huttaler proti Rakousku* (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. *control of use of the property*), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“

**Zásady pro tvorbu územních plánů**, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, **nejsou v návrhu Metropolitního respektovány**, jak dokazuje Vlastník níže.

#### **F. Předvídatelnost a proporcionalita nové územně plánovací dokumentace**

V rámci procesu územního plánování dále platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011-257**:

*„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“*

Tuto zásadu současný návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům naprosto popírá. Metropolitní plán naprosto nenavazuje ne Územní plán a současnou regulaci Pozemků, ale ani nenavazuje z důvodu změněné textace čl. 149 Metropolitního plánu na podobu

Metropolitního plánu z roku 2022 a možnost využití Pozemku tak radikálně mění.

Z plochy, ve které bylo možné umisťovat polyfunkční budovy o více nadzemních podlaží vytváří Metropolitní plán plochu pouze pro budovy o nízkém počtu podlažnosti, a navíc částečně monofunkční (občanská vybavenost na pozemku parc. č. 2846/60, k. ú. Záběhlíce), což je v rozporu i se současnou zástavbou lokality.

Dále tato změna nemohla být Vlastníkem dostatečně předpokládána z důvodu, že vedení hl. m. Prahy dlouhodobě prezentuje svůj záměr jít cestou nerozšiřování zástavby mimo již zastavěné plochy, tedy koncentrovat výstavbu v intravilánu obce.

Vlastník také upozorňuje na změnu textové části čl. 149 Metropolitního plánu v nyní představeném návrhu oproti návrhu z roku 2022. V návrhu z roku 2022 Metropolitní plán požadoval pouze zachování existujícího rozsahu občanské vybavenosti v území s tím, že pokud tento rozsah bude zachován, tak je možné v předmětné ploše umisťovat nové polyfunkční záměry se všemi funkcemi, které jsou přípustné v dané lokalitě. Nyní regulace Metropolitního plánu vytváří čistě monofunkční regulaci Pozemků stávající občanské vybavenosti.

Dle názoru Vlastníka je nyní navržená regulace Metropolitním plánem pro Pozemky nepřiměřeným zásahem do jeho vlastnického práva a zcela v rozporu se zásadou proporcionality. Sledovaného cíle zachování současného rozsahu, popř. dostatečného rozsahu občanské vybavenosti v místě je možné dosáhnout jiným k vlastnickému právu Vlastníka šetrnějším způsobem, viz níže.

K výše uvedenému Vlastník také uvádí, že navržená změna využití Pozemků Metropolitním plánem představuje zásadní takový zásah do vlastnického práva Vlastníka, který mnohonásobně snižuje hodnotu Pozemků oproti současnému stavu.

#### **G. Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace**

Jak již uvedl Vlastník výše v tomto podání, na Pozemcích je možné realizovat polyfunkční výškové budovy. Pro využití potenciálu Pozemků zároveň již Vlastník připravil Záměr stavby Polyfunkčního domu, který odpovídá požadavkům Územního plánu.

Metropolitní plán však navrhuje Pozemky (resp. jejich část) využít k jen k plnění funkce občanské vybavenosti, a to prakticky bez jakéhokoliv odůvodnění. Toto představuje radikální omezení využitelnosti Pozemků. Příslušná část odůvodnění Metropolitního plánu se věnuje toliko věcnému popisu lokality beztoho, aby bylo

uvedeno, za jakých důvodu došlo k tak zásadní změně využitelnosti Pozemků. Argumentace potřebou zachovat veřejnou vybavenost v případě ploch, kdy bylo možné umístit polyfunkční objekty, neobstojí, neboť pro její zachování není nutné takto radikálně omezovat možnost zastavitelnosti Pozemků, viz níže.

Metropolitní plán navrhuje Pozemek parc. č. 2848/60 využít k jen k plnění funkce občanské vybavenosti, a to s odůvodněním, že:

*„... Zástavba je doplněna o areály občanské vybavenosti. Součástí lokality je rozsáhlý areál mezi Jižní spojkou a Spořilovskou radiálou na severu lokality. Výšková hladina zástavby je různá, charakteristické jsou nízkopodlažní objekty občanské vybavenosti v kontrastu vysokých obytných domů“*

Navrhované funkční využití Pozemků se tak dostává do hrubého nepoměru s dosavadním funkčním využitím. A to bez řádného odůvodnění.

Přitom však dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. **4 As 141/2014–39** platí, že:

*„... nelze absenci hrubého nepoměru mezi dosavadním a novým funkčním využitím dotčených pozemků, tedy i nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům, odůvodnit formálním geografickým označením dotčeného území jako „Zahrádkářské kolonie na Skalce“, popřípadě poukazem na skutečné většinové využívání dotčeného území, nýbrž rozhodným je obsah původního a nově přijatého územního plánu týkající se určení využití dotčených pozemků, jelikož pouze porovnáním a zhodnocením obsahu té jeho části, která se dotčeného území a dotčených pozemků týká, lze dospět k relevantnímu závěru o tom, zda přijatá změna funkčního využití dotčených pozemků je či není v hrubém nepoměru oproti využití předchozímu a zda tato změna v konečném důsledku znamená nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům.“*

Je třeba si uvědomit, že odůvodnění Metropolitního plánu naprosto postrádá jakoukoliv zmínku o tom, proč bylo využití Pozemků oproti regulaci v Územním plánu tak významně omezeno.

Naprosto absentuje odůvodnění přiměřenosti a proporcionality takového zásahu do Vlastíkova vlastnického práva vzhledem ke sledovanému cíli. Není tedy vůbec odůvodněno, proč je navrhované řešení tím nejšetrnějším způsobem zásahu do vlastnického práva Vlastníka.

Pokud má být cílem Metropolitního plánu zachovat v lokalitě dostatečné plochy občanské vybavenosti, tak zvolená regulace je

naprosto neproporcionální a je tak v rozporu s judikaturou správních soudů uváděnou výše v tomto podání.

**Neproporcionalita zásahu do vlastnického práva k Pozemkům spočívá v tom, že zajištění legitimního cíle zachování občanských ploch v lokalitě lze dosáhnout daleko méně invazivní regulací. Např. regulovat předmětný Pozemek tak, že alespoň určité % nové budovy musí být funkčně vyčleněno občanské funkci, popř. regulovat, že na příslušném Pozemku nemohou vzniknout monofunkční budovy plnící pouze funkci obytnou, nebo jak navrhuje Vlastník tak, že bude požadavek na zachování stávajícího rozsahu HPP občanské vybavenosti v rámci nových budov a pokud bude podmínka zachování shodného rozsahu HPP občanské vybavenosti zachována, tak bude možné v rámci záměru umístit i další funkce, které jsou přípustné dle regulace předmětné lokality.**

Tato regulace by zcela jistě zajistila dosažení legitimně sledovaného cíle Metropolitním plánem, ale zároveň by Vlastníkovi neproporcionálně nezasáhla do jeho vlastnického práva a bylo by možné hovořit o dodržení zásady proporcionality a zvolení toho nejšetrnějšího způsobu zásahu do vlastnických práv.

Jelikož řádné odůvodnění zásadní změny funkčního využití Pozemků absentuje a navrhovaná změna regulace Metropolitním plánem představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům, vykazuje Metropolitní plán jen těžko zhojitelnou vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

Vlastník uvádí, že z Metropolitního plánu nevyplývá, proč je úprava obsažená v článku 149 odst. 3 Metropolitního plánu (striktní omezení ve funkčním využití ploch stávající občanské vybavenosti) nezbytná a vhodná k dosažení sledovaného cíle, a to zachování občanské vybavenosti v území, když Vlastník výše uvádí jiná řešení, která ke stanovenému cíli povedou také, a to bez toho, aby bylo takto výrazně omezováno funkční využití stávajících objektů občanské vybavenosti (stanovení procenta v rámci nové výstavby, zachování současného rozsahu vybavenosti při nové výstavbě).

Jelikož řádné odůvodnění zásadní změny funkčního využití Pozemků absentuje a navrhovaná změna regulace Metropolitním plánem představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům, vykazuje Metropolitní plán jen těžko zhojitelnou vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

## **H. Legitimní očekávání Vlastníka**

Jak bylo již uvedeno výše, tak Vlastník legitimně očekával možnost využití stavebního potenciálu Pozemků a započal s veřejným

projednáním Záměru. S činností směřující k realizaci Záměru započal Vlastník krátce po nabytí Pozemku a stále v ní plynule pokračuje.

Vzhledem k výše uvedeným aktivitám, kdy Vlastník vycházel nejen ze současné regulace Pozemků, ale i z navržené regulace Pozemků dle podoby Metropolitního plánu z roku 2022, má Vlastník legitimní očekávání, že bude moci záměr Polyfunkčního domu realizovat. Zároveň Vlastník při projektování Polyfunkčního domu pamatoval na nutnost zachování občanské vybavenosti, když je v rámci Záměru umístěn přízemní parter s jednotkami veřejné vybavenosti, a to právě v souladu s navrženou regulací dle Metropolitního plánu zveřejněného v roce 2022. Veřejná vybavenost tak realizaci záměru dosáhne modernizaci.

### **I. Dotvoření stávající zástavby v lokalitě**

V okolí Pozemku se v současné době nachází panelové bytové domy třídy výškové hladiny VIII. Struktura panelových domů je tvořena jak jejich řadovou zástavbou. Jednopodlažní stavba na Pozemku je právě obklopena uvedenou zástavbou panelových bytových domů. Pozemek je tak vhodný pro umístění solitérní výškové stavby, která dotvoří výškové uspořádání současných panelových bytových domů a také zvýrazní centrální část této přirozené sídlištní struktury. Zároveň z důvodu, že se Pozemky nacházejí obklopeny řadovou zástavbou panelových výškových domů, jsou vhodné pro umístění komerčních/občanských služeb, neboť se nachází na přirozené pěší spojnici v lokalitě.

Výše uvedeného však nelze dosáhnout navrženou regulací Metropolitním plánem. Metropolitní plán vymezením pozemku (parc. č. 2748/60) jako plochy občanské vybavenosti vůbec nevyužil urbanistického potenciálu toho pozemku, ale jen zakonzervoval současný stav, který neodpovídá současným trendům městské zástavby. Metropolitní plán takto nevytváří ani vhodné podmínky pro další rozvoj modernistické zástavby na území hl. m. Praha, neboť znemožňuje již nevyhovující stavby komerční/občanské vybavenosti, které odpovídají při nejlepším podmínkám 80. let minulého století, přestavět na polyfunkční stavby, které by odpovídaly současným požadavkům. Tímto zároveň dochází i ke konzervaci lokality, která by právě díky novým projektům polyfunkčních domů na místě stávajících center občanské vybavenosti (kombinujících veřejnou vybavenost a obytnou funkci) mohla být upravena do podoby, která lépe vyhovuje podmínkám dnešního života ve městech.

K výškové regulaci Pozemků stanovené Metropolitním plánem dále Vlastník dodává, že tato regulace spočívá skutečně v nevhodném stanovení hodnoty RNP, která způsobí, že v místě, které by mohlo být výraznějším orientačním bodem v přilehlém okolí, neboť se nachází v centrální části sídliště, nebudou moci být výraznější stavby

umístěny, neboť budou moci dosahovat maximálně výšky odpovídající RNP o hodnotě 2 RNP.

Vlastník bude schopen dle navrhované regulace stavební objekt pouze dlouhodobě udržovat, nemůže však dojít k rozvoji tohoto objektu, jelikož Metropolitní plán to znemožňuje. Objekt v několika následujících letech bude potřebovat rekonstrukci, jelikož se jedná o starou, morálně zašlou stavbu, a proto aby bylo možné vybudovat něco nového a celkově tak povzbudit rozvoj lokality, je nezbytné, aby budoucí záměr byl ekonomicky životaschopný. Je proto potřeba kromě občanské vybavenosti do budoucího záměru zahrnout například i bytové jednotky, jelikož realizovat dnes pouze stavbu občanské vybavenosti a vybudovat k tomu dostatek parkovacích míst dle dnešních norem je v případě rozlohy Pozemků ekonomicky neproveditelné, náklady provedení těchto změn převyšují přínosy ve srovnání s jinými možnostmi nakládání s financemi společnosti.

Tato mezera spočívá nejen v nevhodné výškové regulaci, kdy je pro Pozemky stanoveno RNP o hodnotě 2, ale také spočívá v monofunkčním pojetí části Pozemků coby plochy občanské vybavenosti. Na této ploše nebude moci dojít k umístění jiných funkcí budov, které by uspokojovali potřeby nejen dané lokality, ale v širším kontextu i celého hl. města Prahy.

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.



Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze vymezení občanské vybavenosti bodem, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3031514**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 760

Podatel | **SATPO Project X, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02H2I

Identifikátor podání Portálu Pražana | xej9zqtk

Lokalita | 551

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Zrušení plochy občanské vybavenosti v rámci lokality 551 /  
Sídliště Spořilov II, vymezené v hranicích pozemku parc. č. 2848 v k.  
ú. Záběhlíce.

**Vyjádření**

V rámci lokality 551 / Sídliště Spořilov II požadujeme v rámci grafické části zrušení bodu stávající občanské vybavenosti, který je stanoven pro pozemek parc. č. 2848/60 (případně také parc.č. 2848/58, pokud na něj také bod zasahuje),, k. ú. Záběhlíce . Požadujeme ponechání této plochy vymezené předmětným pozemkem parc. č. 2848/60 (případně také parc.č. 2848/58, pokud na něj také bod zasahuje), coby plochy podléhající obecným regulativům lokality 551 / Sídliště Spořilov II Metropolitním plánem vymezené jako **Z (07) /O [S]**, tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha s modernistickou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha;

**Odůvodnění****Odůvodnění****B. Současná regulace územním plánem**

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje Pozemek do funkční plochy OV (všeobecně obytné).

Předmětné území je určeno zejména pro plochy bydlení, a to s možností umísťování dalších funkcí sloužících k obsluze obyvatel. V rámci přípustného využití lze na Pozemcích umísťovat stavby pro bydlení a byty v nebytových domech, dále mimoškolní zařízení pro děti a mládež, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní a církevní zařízení, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, malá ubytovací zařízení, drobnou nerušící výrobu a služby,

veterinární zařízení a administrativu v rámci staveb pro bydlení. Přípustná jsou rovněž sportovní zařízení, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou do 2 000 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování, drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, vozidlové komunikace, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití se vztahuje na umístění ploch a staveb sloužících k uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím, zejména parkovacích a odstavných ploch a garáží pro osobní automobily. Dále je možné umisťovat vysokoškolská zařízení, stavby pro veřejnou správu města, hygienické stanice, zařízení záchranného a bezpečnostního systému, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou do 20 000 m<sup>2</sup>, ubytovací zařízení, stavby a plochy pro administrativu, malé sběrné dvory, sběrný surovin, parkoviště P+R, garáže, čerpací stanice pohonných hmot bez servisních a opravárenských provozů, pokud tvoří nedílnou součást garáží či polyfunkčních objektů, dále stavby a zařízení pro provoz PID a zahradnictví. U podmíněně přípustného využití je nezbytné, aby nedocházelo ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení ani k jinému znehodnocení či ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Nepřípustné je veškeré využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s charakterem lokality, stanovenými podmínkami a limity, případně jinak odporuje cílům a úkolům územního plánování.

#### *Příslušná plocha OV (všeobecně obytné) dle Územního plánu s vyznačením Pozemků*

Výšková regulace Pozemku není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn, resp. nařízením č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze („PSP“). Dle této regulace je v území přítomna až VIII. výšková hladina (tj. fialová barva níže), tzn. stavby s výškou až nad 40 metrů. Při průměrné výšce 3 metrů na 1 NP to znamená, že by bylo možné na Pozemku realizovat stavby nad 13 NP.

#### *Podlažnost dle územně analytických podkladů*

### C. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemek do lokality 551 / Sídliště Spořilov II. Tato lokalita je Metropolitním plánem definována označením Z (07) /0 [S], tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha s modernistickou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha. Pozemek parc. č. 2848/60, jehož součástí je stavba č.p. 2538, bytový dům, je v této ploše navíc zařazen do plochy stávající občanské vybavenosti, pro kterou jsou stanoveny speciální regulativy oproti obecným regulativům lokality 551 / Sídliště Spořilov II. Pro Pozemky je stanovena výšková regulace 2 RNP.

*Regulace dle Metropolitního plánu 2025v vyznačením Pozemků*

*Výšková regulace dle Metropolitního plánu*

K výškové regulaci dále uvádí čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu následující:

*„V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.“*

### D. Záměr Vlastníka

Na Pozemcích (s výjimkou části pozemku, jak je uvedena v příloze tohoto podání) je v souladu se stávajícím Územním plánem připravován záměr polyfunkčního (primárně rezidenčního) objektu, resp. souboru objektů („Záměr“), jež lze charakterizovat následovně. Záměr je vnímán jako přirozené doplnění stávající zástavby, představující přechod mezi dosavadními formami zástavby v území. Orientace objektů je různorodá, avšak v souladu s vrstevnicemi a stávající orientací okolních budov. Záměr respektuje členitost terénu a využívá ji ve prospěch přirozeného hmotového členění.

*Záměr (orientace a vrstevnice)*

Navržené hmoty představují přiměřený přechod mezi stávajícími, nižšími objekty občanské vybavenosti a vyššími bytovými domy

v širším okolí, což je urbanisticky vhodné. S ohledem na členitý terén je zvolena členitější hmota, která reaguje na reliéf území a zajišťuje příznivější měřítko vůči veřejnému prostoru i okolní zástavbě.

..

#### *Záměr (hmotové uspořádání)*

Záměr koncipován na 10 nadzemních podlaží s ustoupeným posledním podlažím, přičemž tato výšková hladina představuje přiměřený kompromis mezi stávající vyšší zástavbou a nižšími objekty v bezprostředním okolí. 10. nadzemní podlaží ve formě ustoupeného podlaží představuje přirozený přechod mezi různými výškovými úrovněmi stávající zástavby.

#### *Záměr (výškové uspořádání)*

Záměr počítá s kombinací bytové funkce a občanské vybavenosti v parteru. Nedochozí tedy k rušení stávající občanské vybavenosti, nýbrž k její modernizaci a integraci do polyfunkčního objektu; veřejná vybavenost je tak zachována, přičemž je doplněna novým standardem bydlení a odpovídajícími veřejnými prostranstvími.

#### *Záměr (prostorové uspořádání a veřejná prostranství)*

Navržená podoba Metropolitního plánu Záměr v parametrech odpovídajících stávajícímu Územnímu plánu fakticky znemožňuje. To Vlastník považuje za nepřijatelný zásah do svého vlastnického práva a do legitimního očekávání spočívajícího v možnosti území rozvíjet v souladu s dosavadní regulací.

### **E. Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci**

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak,

aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

*„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“*

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém klade důraz na nalezení „spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. **1 Ao 4/2011**, který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

*„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (ius possidendi), ale i právo s věcí nakládat (ius disponendi) a požívat její plody a užitky (ius utendi et fruendi).“*

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který „se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 Berger a Huttaler proti Rakousku (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. control of use of the property), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“

**Zásady pro tvorbu územních plánů**, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, **nejsou v návrhu Metropolitního respektovány**, jak dokazuje Vlastník níže.

#### **F. Předvídatelnost a proporcionalita nové územně plánovací dokumentace**

V rámci procesu územního plánování dále platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011-257**:

*„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze*



*v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“*

Tuto zásadu současný návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům naprosto popírá. Metropolitní plán naprosto nenavazuje ne Územní plán a současnou regulaci Pozemků, ale ani nenavazuje z důvodu změněné textace čl. 149 Metropolitního plánu na podobu Metropolitního plánu z roku 2022 a možnost využití Pozemku tak radikálně mění.

Z plochy, ve které bylo možné umisťovat polyfunkční budovy o více nadzemních podlaží vytváří Metropolitní plán plochu pouze pro budovy o nízkém počtu podlažnosti, a navíc částečně monofunkční (občanská vybavenost na pozemku parc. č. 2846/60, k. ú. Záběhlce), což je v rozporu i se současnou zástavbou lokality.

Dále tato změna nemohla být Vlastníkem dostatečně předpokládána z důvodu, že vedení hl. m. Prahy dlouhodobě prezentuje svůj záměr jít cestou nerozšiřování zástavby mimo již zastavěné plochy, tedy koncentrovat výstavbu v intravilánu obce.

Vlastník také upozorňuje na změnu textové části čl. 149 Metropolitního plánu v nyní představeném návrhu oproti návrhu z roku 2022. V návrhu z roku 2022 Metropolitní plán požadoval pouze zachování existujícího rozsahu občanské vybavenosti v území s tím, že pokud tento rozsah bude zachován, tak je možné v předmětné ploše umisťovat nové polyfunkční záměry se všemi funkcemi, které jsou přípustné v dané lokalitě. Nyní regulace Metropolitního plánu vytváří čistě monofunkční regulaci Pozemků stávající občanské vybavenosti.

Dle názoru Vlastníka je nyní navržená regulace Metropolitním plánem pro Pozemky nepřiměřeným zásahem do jeho vlastnického práva a zcela v rozporu se zásadou proporcionality. Sledovaného cíle zachování současného rozsahu, popř. dostatečného rozsahu občanské vybavenosti v místě je možné dosáhnout jiným k vlastnickému právu Vlastníka šetrnějším způsobem, viz níže.

K výše uvedenému Vlastník také uvádí, že navržená změna využití Pozemků Metropolitním plánem představuje zásadní takový zásah do vlastnického práva Vlastníka, který mnohonásobně snižuje hodnotu Pozemků oproti současnému stavu.

#### **G. Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace**

Jak již uvedl Vlastník výše v tomto podání, na Pozemcích je možné realizovat polyfunkční výškové budovy. Pro využití potenciálu Pozemků zároveň již Vlastník připravil Záměr stavby Polyfunkčního domu, který odpovídá požadavkům Územního plánu.

Metropolitní plán však navrhuje Pozemky (resp. jejich část) využít k jen k plnění funkce občanské vybavenosti, a to prakticky bez jakéhokoliv odůvodnění. Toto představuje radikální omezení využitelnosti Pozemků. Příslušná část odůvodnění Metropolitního plánu se věnuje toliko věcnému popisu lokality beztoho, aby bylo uvedeno, za jakých důvodu došlo k tak zásadní změně využitelnosti Pozemků. Argumentace potřebou zachovat veřejnou vybavenost v případě ploch, kdy bylo možné umístit polyfunkční objekty, neobstojí, neboť pro její zachování není nutné takto radikálně omezovat možnost zastavitelnosti Pozemků, viz níže.

Metropolitní plán navrhuje Pozemek parc. č. 2848/60 využít k jen k plnění funkce občanské vybavenosti, a to s odůvodněním, že:

*„... Zástavba je doplněna o areály občanské vybavenosti. Součástí lokality je rozsáhlý areál mezi Jižní spojkou a Spořilovskou radiálou na severu lokality. Výšková hladina zástavby je různá, charakteristické jsou nízkopodlažní objekty občanské vybavenosti v kontrastu vysokých obytných domů“*

Navrhované funkční využití Pozemků se tak dostává do hrubého nepoměru s dosavadním funkčním využitím. A to bez řádného odůvodnění.

Přitom však dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. **4 As 141/2014–39** platí, že:

*„... nelze absenci hrubého nepoměru mezi dosavadním a novým funkčním využitím dotčených pozemků, tedy i nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům, odůvodnit formálním geografickým označením dotčeného území jako „Zahrádkářské kolonie na Skalce“, popřípadě poukazem na skutečné většinové využívání dotčeného území, nýbrž rozhodným je obsah původního a nově přijatého územního plánu týkající se určení využití dotčených pozemků, jelikož pouze porovnáním a zhodnocením obsahu té jeho části, která se dotčeného území a dotčených pozemků týká, lze dospět k relevantnímu závěru o tom, zda přijatá změna funkčního využití dotčených pozemků je či není v hrubém nepoměru oproti využití předchozímu a zda tato změna v konečném důsledku znamená nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům.“*

Je třeba si uvědomit, že odůvodnění Metropolitního plánu naprosto postrádá jakoukoliv zmínku o tom, proč bylo využití Pozemků oproti regulaci v Územním plánu tak významně omezeno.

Naprosto absentuje odůvodnění přiměřenosti a proporcionality takového zásahu do Vlastíkova vlastnického práva vzhledem ke sledovanému cíli. Není tedy vůbec odůvodněno, proč je navrhované řešení tím nejšetrnějším způsobem zásahu do vlastnického práva Vlastníka.

Pokud má být cílem Metropolitního plánu zachovat v lokalitě dostatečné plochy občanské vybavenosti, tak zvolená regulace je naprosto neproporcionální a je tak v rozporu s judikaturou správních soudů uváděnou výše v tomto podání.

**Neproporcionalita zásahu do vlastnického práva k Pozemkům spočívá v tom, že zajištění legitimního cíle zachování občanských ploch v lokalitě lze dosáhnout daleko méně invazivní regulací. Např. regulovat předmětný Pozemek tak, že alespoň určité % nové budovy musí být funkčně vyčleněno občanské funkci, popř. regulovat, že na příslušném Pozemku nemohou vzniknout monofunkční budovy plnící pouze funkci obytnou, nebo jak navrhuje Vlastník tak, že bude požadavek na zachování stávajícího rozsahu HPP občanské vybavenosti v rámci nových budov a pokud bude podmínka zachování shodného rozsahu HPP občanské vybavenosti zachována, tak bude možné v rámci záměru umístit i další funkce, které jsou přípustné dle regulace předmětné lokality.**

Tato regulace by zcela jistě zajistila dosažení legitimně sledovaného cíle Metropolitním plánem, ale zároveň by Vlastníkovi neproporcionálně nezasáhla do jeho vlastnického práva a bylo by možné hovořit o dodržení zásady proporcionality a zvolení toho nejšetrnějšího způsobu zásahu do vlastnických práv.

Jelikož řádné odůvodnění zásadní změny funkčního využití Pozemků absentuje a navrhovaná změna regulace Metropolitním plánem představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům, vykazuje Metropolitní plán jen těžko zhojitelnou vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

Vlastník uvádí, že z Metropolitního plánu nevyplývá, proč je úprava obsažená v článku 149 odst. 3 Metropolitního plánu (striktní omezení ve funkčním využití ploch stávající občanské vybavenosti) nezbytná a vhodná k dosažení sledovaného cíle, a to zachování občanské vybavenosti v území, když Vlastník výše uvádí jiná řešení, která ke stanovenému cíli povedou také, a to bez toho, aby bylo takto výrazně omezováno funkční využití stávajících objektů občanské vybavenosti

(stanovení procenta v rámci nové výstavby, zachování současného rozsahu vybavenosti při nové výstavbě).

Jelikož řádné odůvodnění zásadní změny funkčního využití Pozemků absentuje a navrhovaná změna regulace Metropolitním plánem představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům, vykazuje Metropolitní plán jen těžko zhojitelnou vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

## H. Legitimní očekávání Vlastníka

Jak bylo již uvedeno výše, tak Vlastník legitimně očekával možnost využití stavebního potenciálu Pozemků a započal s veřejným projednáním Záměru. S činností směřující k realizaci Záměru započal Vlastník krátce po nabytí Pozemku a stále v ní plynule pokračuje.

Vzhledem k výše uvedeným aktivitám, kdy Vlastník vycházel nejen ze současné regulace Pozemků, ale i z navržené regulace Pozemků dle podoby Metropolitního plánu z roku 2022, má Vlastník legitimní očekávání, že bude moci záměr Polyfunkčního domu realizovat. Zároveň Vlastník při projektování Polyfunkčního domu pamatoval na nutnost zachování občanské vybavenosti, když je v rámci Záměru umístěn přízemní parter s jednotkami veřejné vybavenosti, a to právě v souladu s navrženou regulací dle Metropolitního plánu zveřejněného v roce 2022. Veřejná vybavenost tak realizaci záměru dosáhne modernizaci.

## I. Dotvoření stávající zástavby v lokalitě

V okolí Pozemku se v současné době nachází panelové bytové domy třídy výškové hladiny VIII. Struktura panelových domů je tvořena jak jejich řadovou zástavbou. Jednopodlažní stavba na Pozemku je právě obklopena uvedenou zástavbou panelových bytových domů. Pozemek je tak vhodný pro umístění solitérní výškové stavby, která dotvoří výškové uspořádání současných panelových bytových domů a také zvýrazní centrální část této přirozené sídlištní struktury. Zároveň z důvodu, že se Pozemky nacházejí obklopeny řadovou zástavbou panelových výškových domů, jsou vhodné pro umístění komerčních/občanských služeb, neboť se nachází na přirozené pěší spojnici v lokalitě.

Výše uvedeného však nelze dosáhnout navrženou regulací Metropolitním plánem. Metropolitní plán vymezením pozemku (parc. č. 2748/60) jako plochy občanské vybavenosti vůbec nevyužil urbanistického potenciálu toho pozemku, ale jen zakonzervoval současný stav, který neodpovídá současným trendům městské zástavby. Metropolitní plán takto nevytváří ani vhodné podmínky pro další rozvoj modernistické zástavby na území hl. m. Praha, neboť znemožňuje již nevyhovující stavby komerční/občanské vybavenosti,

kteřé odpovídají při nejlepším podmínkám 80. let minulého století, přestavět na polyfunkční stavby, které by odpovídaly současným požadavkům. Tímto zároveň dochází i ke konzervaci lokality, která by právě díky novým projektům polyfunkčních domů na místě stávajících center občanské vybavenosti (kombinujících veřejnou vybavenost a obytnou funkci) mohla být upravena do podoby, která lépe vyhovuje podmínkám dnešního života ve městech.

K výškové regulaci Pozemků stanovené Metropolitním plánem dále Vlastník dodává, že tato regulace spočívá skutečně v nevhodném stanovení hodnoty RNP, která způsobí, že v místě, které by mohlo být výraznějším orientačním bodem v přilehlém okolí, neboť se nachází v centrální části sídliště, nebudou moci být výraznější stavby umístěny, neboť budou moci dosahovat maximálně výšky odpovídající RNP o hodnotě 2 RNP.

Vlastník bude schopen dle navrhované regulace stavební objekt pouze dlouhodobě udržovat, nemůže však dojít k rozvoji tohoto objektu, jelikož Metropolitní plán to znemožňuje. Objekt v několika následujících letech bude potřebovat rekonstrukci, jelikož se jedná o starou, morálně zašlou stavbu, a proto aby bylo možné vybudovat něco nového a celkově tak povzbudit rozvoj lokality, je nezbytné, aby budoucí záměr byl ekonomicky životaschopný. Je proto potřeba kromě občanské vybavenosti do budoucího záměru zahrnout například i bytové jednotky, jelikož realizovat dnes pouze stavbu občanské vybavenosti a vybudovat k tomu dostatek parkovacích míst dle dnešních norem je v případě rozlohy Pozemků ekonomicky neproveditelné, náklady provedení těchto změny převyšují přínosy ve srovnání s jinými možnostmi nakládání s financemi společnosti.

Tato mezera spočívá nejen v nevhodné výškové regulaci, kdy je pro Pozemky stanoveno RNP o hodnotě 2, ale také spočívá v monofunkčním pojetí části Pozemků coby plochy občanské vybavenosti. Na této ploše nebude moci dojít k umístění jiných funkcí budov, které by uspokojovali potřeby nejen dané lokality, ale v širším kontextu i celého hl. města Prahy.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Bodová značka občanské vybavenosti byla vymezena na základě požadavku MČ Praha 4 z veřejného projednání a v souladu s aktuálním stavem v území.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných

a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 As 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých

a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře

a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3025497**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 762

Podatel | **SCHINKMANNOVÁ PETRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ7SLX

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4sbenb8h

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s podlažností v ulici Na zvoničce

---

### Vyjádření

Nesouhlasím s navrženou výškovou regulací (podlažností), je moc vysoká.

### Odůvodnění

Většina sousedních vil v ulici Na zvoničce má dvě patra a střechu - ustupující podlaží. Obávám se nepřiměřeně výšky nové výstavby v okolí a zastínění výhledu a světelnosti stávajících domů. Požaduji snížení výškové regulace na podlažnost maximálně 2 + ustupující podlaží.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025498**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 763

Podatel | **Jan Pelikán - COMPEL /computer-Pelikán/**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY127K

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4sp6z7vi

Lokalita | 036, 342

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka spoluvlastníka k výškové regulaci pro celou parcelu číslo 1249 v k.ú. Smíchov na LV 2224, která zasahuje okrajově i do okolních vyznačených čtverců.

---

### Vyjádření

Nesouhlasíme s navrhovanou podlažností zástavby ve vyznačené oblasti, která se dotýká našeho pozemku parc. č. 1249 v k.ú. Smíchov na LV 2224. Navrhované maximum 4 NP je dle našeho názoru nedostačující pro rozvoj lokality v horizontu platnosti Metropolitního plánu. **Ve vyznačené oblasti požadujeme úpravu maximální podlažnosti na 6 NP.**

### Odůvodnění

Metropolitní plán před prvním kolem připomínek navrhoval maximální podlažnost 6 NP. Nynější návrh 4NP je spíše odraz výstavby zde před cca 130 ti lety. Požadovaná úprava zpět na 6 NP je tak návrat k původní koncepci budoucího vývoje lokality.

Jsme v dochozí vzdálenosti pěší zóny Smíchov City, Anděl a dopravního uzlu Nádraží Smíchov: tramvaje, autobusy, metro a vlaky. Na takovém místě by měla být možnost stavět co nejvíc, protože sem se lidé nebudou muset dostávat auty a znečišťovat ovzduší.

Pokud bude nový metropolitní plán v platnosti dalších 25 let a Sociodemografická analýza území MČ Praha 5 očekává nárůst obyvatelstva z 93 036 (2023) na 124 699 do roku 2045, pak by bylo vhodné v plánu ponechat prostor pro adekvátní rozvoj výstavby v lokalitě.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravy hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto

považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrt'ových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrt'ových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3025499**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 764

Podatel | **KREMEROVÁ ANDREA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZ7FQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4sqd324m

Lokalita | 528, 219

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Snížení navrhované podlažnosti v severním čtverci ulic

U Kříže a Pod Vidoulí, Praha 5 - Jinonice

**Vyjádření**

Snížení navrhované podlažnosti v severním čtverci ulic U Kříže a Pod Vidoulí, Praha 5 - Jinonice

Po odborné konzultaci v prostorách IPR s pracovníkem odboru Územního plánování hl. m. Prahy nad **Hlavním výkresem Z02** a výkresem **Schéma výškové regulace S03** podávám, **jako vlastnice** jednotek 584/16, 584/19, 584/112 a 584/113, vše zapsané na LV 2130, v budově č.p. 584, k.ú. Jinonice **následující NÁMITKU k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy:**

- nemovitost č.p. 584, ležící na pozemku 764/236 v ulici U Kříže, Praha 5 – Jinonice je na Z02 zakreslena jako možná 6 podlažní budova (+1 ustupující podlaží).

V době její výstavby před 25 lety bylo stavebníkovi povoleno vystavět pouze 3 nadzemní podlaží (+ 1 ustupující v pohledu od uliční čáry). Odůvodněním bylo zajištění plynulého výškového přechodu mezi tehdejšími stávajícími bytovými domy sídliště U Kříže, novostavbou bytého domu na p.č. 764/236 – tedy č.p. 584 a rodinnými domy směrem na západ v ulici Pod Vidoulí s výškovou regulací 2 podlaží.

V mém zákresu provedeném na hlavním výkresu Z02 jsem označil rozhraní oblasti 528/ U Kříže a 219/Jinonice. Na východní straně této hranice je podlažnost 6, uprostřed podlažnost 4 a na západě podlažnost 2, tedy 6 – 4 – 2, což vypadá logicky. Při detailním pohledu na čtverec schématu výškové regulace na výkresu S03 jsme však zjistili, že většina domu 584 je ve čtverci s výškovou regulací 4. Z požadovaného hlediska plynulého výškového přechodu mezi bytovými domy U Kříže a rodinnými domy Jinonice byla již před 25

lety pro bytový dům 584 povolena pouze podlažnost 3 + 1 podlaží ustupující a tak i bylo postaveno.

**Žádám tedy, aby ve čtverci tvořeném ulicemi Pod Vidouli a UKříže byla použita výšková regulace podlažnosti na čísle 2 (dva).**

#### **Odůvodnění**

Odůvodnění:

**Bytový dům č.p 584 je již dnes nižší než bytový dům na jeho východní straně a nebude navyšován, k tomu je zapotřebí 100% souhlas vlastníků. Rodinné domy na západní straně ulice Pod Vidoulí mají navrhovanou podlažnost 2. Mezi těmito domy a domem 584 leží rodinný dům se stávajícími 2 nadzemními podlažími, který by tak v budoucnu mohl být přistaven pouze o 1 ustupující podlaží.**

**Proto žádám, aby v severním čtverci tvořeném ulicemi Pod Vidouli a U Kříže, na němž leží i stabilizovaná nemovitost 584, byla použita výšková regulace podlažnosti na čísle 2 (dva).**

**Tím bude do budoucna zajištěn architektonický záměr plynulého výškového přechodu mezi bytovými a rodinnými domy v této zastavěné a stabilizované lokalitě.**

**Při jiné podlažnosti než 2 v tomto čtverci dojde k extrémnímu stavu, že mezi současnou zástavbou v západní části ulice Pod Vidouli a současnou zástavbou v ulici U Kříže vznikne nemovitost o 2- 3 podlaží převyšující všechny sousední nemovitosti. To by bylo z hlediska logiky budoucího Metropolitního plánu nežádoucí a rušivé.**

---

#### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které



byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel mimoto uvádí, že čtverec výškové regulace 4 odpovídá rozmezí podlažnosti 2–4 RNP, což odpovídá skutečnému stavu zástavby. V těchto případech lze uplatnit čl. 102 odstavec 2: "Pokud plocha výškové regulace zasahuje do více lokalit s rozdílným typem struktury a výška stávající zástavby v jedné z lokalit neodpovídá stanovenému rozmezí podlažnosti, odvozuje se maximální počet RNP pro nové budovy ve stabilizovaných plochách od okolní zástavby v příslušné lokalitě. Obdobně se postupuje při stanovování maximálního počtu RNP pro nové budovy na rozhraní různých typů zástavby v lokalitách s typem struktury (04) heterogenní struktura a v rámci areálů v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura."

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň

komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejich limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025500**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 765

Podatel | **KUČEROVÁ JIŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZYGTE

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4tu7nd3t

Lokalita | 378

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka dotčeného vlastníka nemovitosti proti návrhu

Metropolitního plánu hl. m. Prahy k parcele č. 723/1, k. ú. Koloděje

---

### Vyjádření

Jako dotčený vlastník nemovitosti dle ust. § 85 odst. 2 písm. b) stavebního zákona podávám námítku z důvodu nesouhlasu s navrhovanou změnou funkčního využití pozemku parc. č. 723/1. V návrhu metropolitního plánu pro veřejné projednání z dubna roku 2022 byl celý pozemek zařazen do nezastavitelné transformační plochy s přírodním využitím 412/946/5154. V návrhu metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání z října roku 2025 je část předmětného pozemku vymezena jako rozvojová plocha 414/378/5776 určená pro veřejnou vybavenost, konkrétně občanskou vybavenost a část jako nestavební rozvojové plocha s rekreačním využitím 415/378/8609.

### Odůvodnění

**Navrhovaná změna funkčního využití v Metropolitním plánu na veřejné vybavení je v rozporu s podmínkami stanovenými dokumentem EIA dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, vyhotoveným v rámci projektu stavby silnice I/12 Běchovice – Úvaly.**

V rámci projektové dokumentace ke stavbě silnice I/12 Běchovice - Úvaly byl zpracován dokument „Posudek podle § 9 zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, I/12 Běchovice - Úvaly (zpracováno s obsahem a rozsahem dle přílohy č. 5 k zákonu č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí v platném znění)“ (zdroj:

[https://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA\\_MZP473?lang=cs](https://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_MZP473?lang=cs)).

V kompenzačních podmínkách ke stavbě silnice I/12 je uvedena

**podmínka výsadby zeleně**, která má eliminovat množství prachových částic PM10, resp. PM2,5 a benzo(a)pyren.

Po zprovoznění přeložky silnice I/12 dojde k výraznému zvýšení intenzit dopravy na komunikacích Staroujezdská – V Lipách. Z modelu dopravy zpracovaného Technickou správou komunikací hl. m. Prahy pro časový horizont roku 2030 (po zprovoznění přeložky silnice I/12) vyplývá, že intenzita dopravy vzroste v běžný pracovní den v ulici V Lipách na 8.900 vozidel za 24 hodin.

Rapidní zvýšení intenzit dopravy na ulicích Staroujezdská/V Lipách a změna dopravních toků ovlivní bezpečnost obyvatel vyjíždějících z obytných oblastí, resp. z vedlejších ulic a nemovitostí ležících podél těchto komunikací na hlavní komunikaci. Stávající uliční profil Staroujezdská/V Lipách a napojení jednotlivých ulic neumožňuje bezpečné napojení na hlavní komunikaci, což může vést k dopravním komplikacím a nehodám.

Změnou funkčního využití plochy na veřejné vybavení by rozvojové záměry generovaly další dopravu, která by zatížila ulici Staroujezdská/V Lipách další automobilovou dopravou, na kterou již tato komunikace není dimenzována. Lokalita neumožňuje dopravní napojení, aniž by došlo k záboru plochy 415/378/8609.

Změnou funkčního využití a zastavěním plochy dojde k nevratnému znehodnocení půdního fondu. Půda nacházející se v zájmovém území spadá do II. třídy ochrany ZPF, tzn. půda s nadprůměrnou produkční schopností v rámci klimatického regionu, vysoce chráněná, podmíněně odnímatelná i zastavitelná (vyhláška č. 48/2011 Sb., o stanovení tříd ochrany).

Zastavěné plochy mají jinou schopnost zadržovat vodu a teplo než zemědělská půda, což může ovlivnit lokální klima. Z tohoto důvodu by mělo město Praha podporovat projekty na ochranu životního prostředí. Město Praha se zavázalo k výsadbě 1 milionu stromů během osmi let. Tento závazek je zmíněn v rámci tzv. Městského standardu pro plánování, výsadbu a péči o uliční stromořadí, který byl schválen Radou hl. m. Prahy dne 8. listopadu 2021.

Při projednáních projektu přeložky silnice I/12 Běchovice – Úvaly byla opakovaně zmíněna podmínka nezatěžovat dotčené území dalším zábořem půdy a vytvářením zpevněných ploch, ale naopak zajistit co nejvíce zelené plochy podél silnice I/12 a komunikací, které budou nově zatíženy vyšší automobilovou dopravou.

Z výpočtů uvedených v projektu přeložky silnice I/12 vyplývá, že hluk vyvolaný automobilovou dopravou po otevření přeložky bude v ulici Staroujezdská v denní době 66,2 dB. Při daném limitu pro den 68 dB

by při dalším navýšení intenzit dopravy došlo k překročení tohoto limitu.

Zvýšením intenzit dopravy vyvolaným změnou funkčního využití předmětného pozemku dojde k navýšení emisní zátěže v ulicích Staroujezdská/V Lipách a přilehlém okolí.

Zvýšení intenzit dopravy povede k vyšší hlukové zátěži v úseku Staroujezdská/V Lipách a přilehlém okolí.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Plocha byla vymezena jako kompenzace za požadavek MŽP na zrušení zelených pásu (transformační plochy přírodní podél přeložky silnice I/12). Toto stanovisko dotčeného orgánu z hlediska ochrany ZPF byl pořizovatel povinen respektovat.

V rámci snahy vyvážit negativní vliv na dotčené území navrhnul pořizovatel vymezení plochy občanské vybavenosti. Toto řešení MŽP akceptovalo. Díky tomu je zajištěno odhlučnění a i optické odclonění stávající zástavby a minimalizovány vlivy na ní z přeložky silnice I/12.

Zábor ZPF je podrobně odůvodněn v kapitole 14 textové části odůvodnění návrhu MPP.

Jedná se o městské pozemky. Plocha veřejné vybavenosti může pomoci deficitům vybavenosti v širším okolí.

Pořizovatel dále uvádí, že EIA na přeložku silnice I/12 není předmětem projednávání návrhu MPP.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém

rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Požizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).



Námitka

**ID 3025501**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 766

Podatel | **Skanska Zeta Project Company, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0U3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4tyn688c

Lokalita | 721, 040, 058

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Hranice transformační plochy

---

### Vyjádření

1.1 Hranice transformační plochy 411/058/2235 nerespektují stávající obrys funkční plochy ZVO-I. Toto omezení má dopad na čerpání HPP z parcel vlastněných společnostmi Skanska Zeta Project Company.

1.2 Společnost namítá a žádá opravu hranic funkční plochy do podoby, jak je schváleno územním rozhodnutím pro stavební záměr a je zobrazeno funkční plochou ZVO-I. To zahrnuje plochu Skanska Zeta Project Company u mostu ul. 5. května, a městské pozemky u Základní školy Sdružení.

1.3 Společnost uzavřela smlouvu o spolupráci s městskou částí, jejíž součástí je i čerpání HPP z přilehlých pozemků ve vlastnictví MČ.

### Odůvodnění

Návrh Metropolitního plánu je v rozporu:

- a) s vydanými územními rozhodnutími a stavebním povolením a
- b) s uzavřenými dohodami o kontribucích.

Návrh Metropolitního plánu představuje neodůvodněný zásah do práv, povinností a legitimních očekávání společnosti Skanska Zeta Project Company vyplývajících z vydaných a již částečně realizovaných Povolení. Povolení byly s IPR řádně projednána a IPR realizované řešení odsouhlasil. Povolení ale nejsou v návrhu Metropolitního plánu správně promítnuta.

V neposlední řadě by bylo znemožněno plnění sjednaných kontribucí ve prospěch samosprávy a tím pádem Projektu samotného.

S ohledem na nesoulady v Metropolitním plánu Skanska Zeta Project Company upozorňuje na riziko nemožnosti plnit dle Povolení (například nemožnost vybudovat části veřejné infrastruktury, hřiště pro základní školu a další vybavenost pro veřejnost), což by představovalo tíži nejen pro obyvatele Hlavního města Prahy, ale i majetkovou újmu naší společnosti.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Vymezení obytných transformačních a rozvojových ploch je v návrhu MPP navrhováno vždy na základě prověření a přihlédnutí k existujícím dohodám v území, běžícím řízením o povolení výstavby dle stavebního zákona či pořizovaným změnám ÚP SÚ a územním studiím.

Kapacita transformační plochy byla upravena tak, že regulované množství HPP dle MPP je na předmětných pozemcích žadatele vyšší než kapacita plochy ZVO-I dle platného ÚP. V případě přilehlých pozemků hl. m. Prahy je disponibilní kapacita HPP taktéž vyšší než dle platného ÚP.

Dále upozorňujeme, že platí odst. 5-7 čl. 96, které stanovují podmínky, za kterých lze regulované množství HPP redistribuovat nebo překročit. V souladu s čl. 167 nemají regulativy MPP vliv na záměry, jejichž řízení započalo před nabytím účinnosti MPP.

Námítka

**ID 3025502**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 766

Podatel | **Skanska Zeta Project Company, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0U3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4tyn688c

Lokalita | 058

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Souhlas koeficient HPP

---

**Vyjádření**

Souhlasíme se zapracováním způsobu výpočtu koeficientu zastavění území.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

**ID 3025503**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 766

Podatel | **Skanska Zeta Project Company, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0U3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4tyn688c

Lokalita | 721, 040, 058

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Souhlas výška

---

**Vyjádření**

Souhlasíme se stanovením výškové regulace

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

**ID 3025504**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDS6U

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4tzb57sb

Lokalita | 182

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Hranice VV

---

### Vyjádření

#### Námítka 2025 - 182/1

- Změna hranice občanské vybavenosti (návrh) 800/182/2330 v rámci rozvojové plochy s obytným využitím 414/182/5738

Účastník požaduje změnu hranice občanské vybavenosti (návrh) 800/182/2330 – drobné zmenšení plochy občanské vybavenosti (návrh) 800/182/2330 v rámci rozvojové plochy s obytným využitím 414/182/5738.

#### Odůvodnění

Původní námítka z roku 2022 číslo 182/10 podaná shodným účastníkem řešila přesun občanské vybavenosti určené bodem s minimální rozlohou 14 000 m<sup>2</sup> a změnu grafického regulativu na plochu odpovídající záměru základní školy. Účastník současně touto námitkou navrhoval zvětšení plochy pro občanskou vybavenost z výše uvedené minimální rozlohy na plochu 23 880 m<sup>2</sup> (odpovídající stavebnímu bloku základní školy). Současná podoba metropolitního plánu upravuje plochu veřejné vybavenosti do rozlohy plochy s rozdílným způsobem využití VV dle platného územního plánu a tím výrazně rozšiřuje plochu občanské vybavenosti 800/182/2330 (plocha 47 980 m<sup>2</sup>), jak proti původní definované minimální rozloze 14 000 m<sup>2</sup> z podoby metropolitního plánu z roku 2022, tak proti navrhované úpravě v námitce 182/10 z roku 2022 podané shodným účastníkem.

Na základě výše uvedených argumentů, dle schválené urbanistické studie a dle regulačního výkresu v pracovní verzi II. 10 / 25 zpracovaným IPR Praha účastník požaduje alespoň změnu hranice občanské vybavenosti (návrh) 800/182/2330 a zároveň drobné

zmenšení (korekci) této plochy občanské vybavenosti. Upravenou hranici účastník navrhuje posunout do pozice uliční čáry definující hranu uličního prostranství dle výše uvedeného regulačního výkresu (viz. grafická část této námítky) tak, aby plocha občanské vybavenosti (návrh) nezasahovala do plochy stavebních bloků SB16 dle grafické části této námítky.

---

### **Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

V rozvojové ploše 414/182/5738 bylo v Metropolitním plánu změněno vymezení požadavku na veřejnou vybavenost, konkrétně došlo k úpravě původního regulativu požadavku znázorněného bodovou značkou na vymezení plošného regulativu pro doplnění veřejné (občanské) vybavenosti (800/182/1535).

Rozsah plochy vyplývá z kontinuity ÚP SÚ (a jeho pořizovaných změn) a plochy s rozdílným způsobem využití VV - veřejné vybavení, která se v daném místě nachází.

Plocha je současně podmíněna plánovací smlouvou. Podrobné řešení parametrů požadované veřejné vybavenosti bude předmětem následných jednání v rámci tohoto nástroje.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025505**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDS6U

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4tzb57sb

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Parkovací dům

---

**Vyjádření****Námítka 2025 – 182/2**

- Úprava definice plochy, koridoru dopravní infrastruktury (návrh)  
624/182/1119 v krycím listu lokality 182 / Západní město

- Úprava definice veřejně prospěšné stavby pro veřejnou dopravu  
910-624/182/1119 v krycím listu lokality 182 / Západní město

Účastník požaduje úpravu definice plochy, koridoru dopravní infrastruktury (návrh) 624/182/1119 v krycím listu lokality 182 / Západní město – doplnění/rozšíření definice „Parkoviště P+R – Stodůlky – návrh, minimální přípustná kapacita 400 stání“ o definici „Veřejný parkovací dům – Stodůlky – návrh, minimální přípustná kapacita 400 stání“. Dále účastník požaduje úpravu definice veřejně prospěšné stavby pro veřejnou dopravu 910-624/182/1119 v krycím listu lokality 182 / Západní město – o doplnění/rozšíření definice „Parkoviště P+R – Stodůlky“ o definici „Veřejný parkovací dům – Stodůlky“.

Finální znění položky v části 600/DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA krycího listu lokality by tedy pro položku 624/182/1119 znělo takto:

„Parkoviště P+R – Stodůlky – návrh, minimální přípustná kapacita 400 stání

nebo

Veřejný parkovací dům – Stodůlky – návrh, minimální přípustná kapacita 400 stání“.

## Odůvodnění

V souladu se schválenou urbanistickou studií a regulačním výkresem v pracovní verzi III. 11 / 25 zpracovaným IPR Praha účastník požaduje úpravu/doplnění definice plochy, koridoru dopravní infrastruktury (návrh) 624/182/1119 a úpravu definice veřejně prospěšné stavby pro veřejnou dopravu 910-624/182/1119 v krycím listu lokality 182 / Západní město. Jedná se o doplnění definice „Parkoviště P+R“ o definici „Veřejný parkovací dům“, protože charakter provozu veřejného parkovacího domu, se kterým je v souladu městská část Praha 13, nebude odpovídat charakteru P+R.

Návrh odpovídá uzavřené smlouvě č. SME/35/05/008587/2020 ze dne 6.3.2020 a jejím dodatkem č.1 uzavřeným mezi B+3 REAL a.s., HMP, MČ P13 a Stodůlky JIH 2 a.s.

---

## Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze



podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025506**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDS6U

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4tzb57sb

Lokalita | 182

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | RNP

---

**Vyjádření****Námítka 2025 - 182/3**

- Změna plochy výškové regulace s rozmezím podlažnosti pro nově navrženou zástavbu na plochu výškové regulace se stanovenou hladinou věží

Účastník požaduje změnu „čtverce“ plochy výškové regulace s rozmezím podlažnosti pro nově navrženou zástavbu na plochu výškové regulace se stanovenou hladinou věží – navýšení rozmezí podlažnosti z původní hodnoty 8 na novou hodnotu 8 (12).

**Odůvodnění**

Plocha („čtverec“) změněné výškové regulace se nachází na křížení významné komunikace městského významu (návrh) dle metodiky metropolitního plánu – ulice Ferrariho (komunikace V73) a významné průhledové osy – komunikace vedoucí ze severovýchodu od náměstí Junkových na jihozápad k údolí Dalejského potoka a k plochám rekreační vybavenosti na jihu území Západního města. Na křížení těchto významných komunikací lokality Západního města je vhodné umístění nárožní dominanty využívající hladinu věží dle metodiky metropolitního plánu. Spolu s navýšením množství kapacity HPP dle metodiky metropolitního plánu o cca 15 % proti kapacitám HPP dle územního plánu po změnách Z3318 a Z3545 a potenciálu jejich čerpání stavebními projekty účastník navrhuje změnu „čtverce“ plochy výškové regulace s rozmezím podlažnosti pro nově navrženou zástavbu na plochu výškové regulace se stanovenou hladinou věží – navýšení rozmezí podlažnosti z původní hodnoty 8 na novou hodnotu 8 (12) hladiny věží. Navíc ze stávajících ploch výškové regulace se stanovenou hladinou věží s hodnotami 8 (15) v rámci lokality

Západního města není zcela možné čerpat potenciál hladiny věží, protože se tyto plochy výškové regulace se stanovenou hladinou věží částečně nacházejí v již stabilizovaném území.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, vymezení podmíněnosti plánovací smlouvou a vymezení veřejně prospěšné stavby, tj. nikoliv úprava výškové

regulace ani hladiny věží, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

**ID 3029857**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV5M2

Identifikátor podání Portálu Pražana | pcaq7hfv

Lokalita | 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Importovaná - Připomínka 29

---

### Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

### **Námítka 156/1 – změna typu struktury transformační plochy 411/156/2340**

Účastník požaduje v rámci transformační plochy 411/156/2340 změnu typu struktury z heterogenní (04) na hybridní (03) a stanovení specifického zastavění velkého stavebního ZBv s hodnotou 55% započítávanou od 2.NP.

### **Odůvodnění**

Území lokality Nová Harfa (156) s předmětnou transformační plochou 411/156/2340 je v zásadách územního rozvoje hl. m. Prahy (dále jen „ZÚR“) definováno jako významné transformační zastavitelné území hlavního města Prahy s označením Vysočany 400/Z/51, viz výtah z textové části ZÚR níže:

d) 3.2 Vysočany (400/Z/51) požadavky na využití: Plocha 400/Z/51 představuje potenciál pro atraktivní městskou čtvrť s bydlením ve vazbě na parkové úpravy podél Rokytky a s možností umístit při ulici

Kolbenova celoměstsky významný záměr kulturního nebo sportovního charakteru.

Podmínky pro následné rozhodování o změnách v území:

- a) Vytvoření plnohodnotné městské čtvrti včetně občanské vybavenosti a pracovních příležitostí
- b) Rozvoj přírodních a rekreačních parkových ploch podél Rokytky
- c) Respektování ochranných pásem letiště Praha – Kbely včetně zohlednění hlukové zátěže d) Zohlednění kvality životního prostředí z pohledu ochrany veřejného zdraví při umisťování obytné zástavby, zejména podél komunikací s intenzivní dopravou a podél železničních tratí.

Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci:

- a) Navrhnout přiměřený rozsah plochy, navrhnout způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze ve městě, přírodním podmínkám a možnostem dopravní obsluhy.
- b) Založit vnitřní systémové vazby dopravy (včetně pěší) s nezbytnou prostupností území ve směru sever-jih.

Pro část transformační plochy 400/Z/51 při ulici Kolbenova Metropolitní plán v souladu se ZÚR vymezuje hybridní typ struktury zástavby. Vzhledem ke shodnému významu a charakteru metropolitních radiál Kolbenové a Poděbradské by měla být Metropolitním plánem stanovena shodná struktura zástavby, tedy zástavba hybridního typu i v transformační ploše 411/156/2340.

Pro zajištění funkční a koordinované transformace plochy 411/156/2340 nechala v souladu se ZÚR Městská část Praha 9 zpracovat sp. m4 architekti v roce 2020 „Urbanistickou studii Poděbradská“ (dále jen „Studie“). Studie byla po veřejném projednání s obyvateli a s IPR schválena zastupitelstvem MČP9 23. 6. 2020. Studie, jejíž cílem bylo umožnit vznik kompaktního města krátkých vzdáleností, plnohodnotné funkční městské čtvrti s bydlením a pracovními příležitostmi, udržitelnou veřejnou a občanskou vybaveností, hierarchizovaně řešeným veřejným prostranstvím zajišťujícím chybějící prostupnost území, nastavila:

- pravidla pro prostorového a funkčního uspořádání území
- koncepci, parametry a umístění občanské a veřejné vybavenosti (mateřské školky, aktivního parteru)

- Konceptu a umístění veřejných prostranství (nadlokálního centra v rozšíření ulice Poděbradské, parku a centrálního veřejného prostoru - obou prostor zacílených na lokální komunitu a jejich potřeby)
- platformu pro dohodu vlastníků pozemků v lokalitě, zamezující nežádoucímu živelnému nekonceptnímu rozvoji území, vlivem postupných nekoordinovaných transformací jednotlivých uzavřených areálů, brownfieldů

Z hlediska definic užitých Metropolitním plánem Studie definuje zástavbu odpovídající hybridnímu typu zástavby, když uvažuje se stavebními bloky s vysokou zastavěností kolem 70 % v úrovni 1NP podél metropolitní třídy Poděbradské, tedy v místě s potenciálem vzniku lokálního centra nadmístního významu s životaschopnými komerčními jednotkami v parteru a zastavěnosti velkého bloku ZBv v úrovni 2NP kolem 55%. Urbanistické a hmotově kompoziční řešení zástavby v rámci Studie bylo předmětem veřejného projednání s obyvateli lokality, IPR a bylo schváleno zastupitelstvem MČP9 a odsouhlaseno vlastníky dotčených pozemků. Koncentrací hmoty zástavby podél ulice Poděbradské Studie uvolnila plochy pro vymezení zklidněných veřejných prostor s lokálním komunitním významem, tedy parku v severní části území podél stávající zástavby v ulici Modrého a centrálního veřejného prostranství v jeho střední části. Pro dosažení cílů Studie pro zástavbu odpovídající kompaktnímu městu je žádoucí nastavení vyšší míry zastavěnosti, než je definováno parametrickým regulativem v článku 96 koeficient zastavění stavebního bloku textové části Metropolitního plánu

#### **Vzhledem k výše uvedenému požadujeme:**

- **změnu definované struktury transformační plochy 411/156/2340 v lokalitě 156 Nová Harfa na strukturu (03) hybridní**
- **vymezení zastavěnosti velkého bloku ZBv, tedy bloku plochy nad 12.000 m<sup>2</sup>, v úrovni 2NP na 55%, při nezapočítání 1NP v rámci hybridní struktury Lokality 156 v části KLZ/400**

---

#### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3029858**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV5M2

Identifikátor podání Portálu Pražana | pcaq7hfhz

Lokalita | 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Importovaná - Připomínka 30

---

**Vyjádření**

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

**Námítka 156/2 – vymezení grafického regulativu veřejné vybavenosti v rámci transformační plochy 411/156/2340 bodem**

Účastník požaduje v rámci transformační plochy 411/156/2340 zrušení parametrické regulace občanské vybavenosti a její nahrazení grafickým regulativem - vymezení bodem, dle článku 144 odstavce (1) písm. a) textové části Metropolitního plánu a to v místě specifikovaném v příloze č. 1 tohoto podání (bod označen jako 156/2). Současně účastník požaduje upravit krycí list Lokality v části KLZ/800 a doplnit daný bod s parametrem minimální plochy 1.200 m<sup>2</sup> o poloměru kružnice 50 m.

**Odůvodnění**

Pro zajištění funkční a koordinované transformace plochy 411/156/2340 nechala v souladu se ZÚR Městská část Praha 9 zpracovat sp. m4 architekti v roce 2020 „Urbanistickou studii Poděbradská“ (dále jen „Studie“). Studie byla po veřejném projednání s obyvateli a s IPR schválena zastupitelstvem MČP9 23. 6. 2020.



Studie, jejíž cílem bylo umožnit vznik kompaktního města krátkých vzdáleností, plnohodnotné funkční městské čtvrti s bydlením a pracovními příležitostmi, udržitelnou veřejnou a občanskou vybaveností, hierarchizovaně řešeným veřejným prostranstvím zajišťujícím chybějící prostupnost území, nastavila:

- pravidla pro prostorového a funkčního uspořádání území
- koncepci, parametry a umístění občanské a veřejné vybavenosti (mateřská školka, aktivní parter)
- Koncepci a umístění veřejných prostranství (nadlokální centrum v rozšíření ulice Poděbradské, parku a centrální veřejný prostor oba prostory zacílené na lokální komunitu a jejich potřeby)
- platformu pro dohodu vlastníků pozemků v lokalitě, zamezující nežádoucímu živelnému nekonceptnímu rozvoji území, vlivem postupných nekoordinovaných transformací jednotlivých uzavřených areálů, brownfieldů

Studie vymezila v rámci severozápadní části plochy 411/156/2340 bodem občanskou vybavenost mateřské školky u křižovatky ulice U Elektry a navrhovaným parkovým propojením ulice Sousedíkovy k Rokytce. Vymezením bodu mateřské školky u ulice U Elektry v návaznosti na probíhající výstavbu ZŠ Elektra u křižovatky ulice Sousedíkovy a U Elektry dochází ke kumulaci občanské vybavenosti v lokalitě s přímou vazbou na budoucí parkové propojení ulice Sousedíkovy s Rokytkou, tedy v kontaktu se zklidněným veřejným prostranstvím s vyloučením automobilové dopravy, bezpečným a přátelským prostředím pro školáky i místní obyvatele.

Umístění mateřské školky v rámci Studie bylo předmětem veřejného projednání s obyvateli lokality, IPR a bylo schváleno zastupitelstvem MČP9 a odsouhlaseno vlastníky dotčených pozemků.

Vzhledem k výše uvedenému požadujeme:

- zrušení parametrické regulace veřejné vybavenosti v rámci transformační plochy 411/156/2340
- vymezení občanské vybavenosti, mateřské školky, bodem, dle článku 144 odstavce (1) písm. a) textové části Metropolitního plánu s parametrem minimální plochy 1200 m<sup>2</sup> o poloměru kružnice 50 m.

Je žádoucí, aby tato občanská vybavenost, jejíž vhodnost v dané Lokalitě (resp. ploše) již byla prověřena, byla zahrnuta do Metropolitního plánu, a to právě jako grafický regulativ (bod).

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3029859**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV5M2

Identifikátor podání Portálu Pražana | pcaq7hfhz

Lokalita | 156, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Importovaná - Připomínka 31

---

### Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

### **Námítka 156/3 – vymezení grafického regulativu městských parků v rámci transformační plochy 411/156/2340 body**

Účastník požaduje v rámci transformační plochy 411/156/2340 zrušení parametrické regulace minimálního podílu parků a vymezení parků dvěma body a to v místě specifikovaném v příloze č. 1 tohoto podání (body označeny jako 156/3). Současně účastník požaduje upravit krycí list Lokality v části KLZ/100 a doplnit dané body se stanovenými minimálními plochami 5.000 m<sup>2</sup> s poloměrem 100 m, respektive 3.000 m<sup>2</sup> s poloměrem 75 m.

### **Odůvodnění**

Pro zajištění funkční a koordinované transformace plochy 411/156/2340 nechala v souladu se ZÚR Městská část Praha 9 zpracovat sp. m4 architekti v roce 2020 „Urbanistickou studii Poděbradská“ (dále jen „Studie“). Studie byla po veřejném projednání s obyvateli a s IPR schválena zastupitelstvem MČP9 23.6.2020. Studie, jejíž cílem bylo umožnit vznik kompaktního města krátkých vzdáleností, plnohodnotné funkční městské čtvrti s bydlením

a pracovními příležitostmi, udržitelnou veřejnou a občanskou vybaveností, hierarchizovaně řešeným veřejným prostranstvím zajišťujícím chybějící prostupnost území, nastavila: • pravidla pro prostorového a funkčního uspořádání území • koncepci, parametry a umístění občanské a veřejné vybavenosti (mateřská školka, aktivní parter) • Koncepci a umístění veřejných prostranství (nadlokální centrum v rozšíření ulice Poděbradské, parku a centrální veřejný prostor oba prostory zacílené na lokální komunitu a jejich potřeby) • platformu pro dohodu vlastníků pozemků v lokalitě, zamezující nežádoucímu živelnému nekoncepčnímu rozvoji území, vlivem postupných nekoordinovaných transformací jednotlivých uzavřených areálů, brownfieldů Studie vymezila v rámci severní části plochy 411/156/2340 v prodloužení ulice Sousedíkovy k Rokytce nový zklidněný veřejný prostor, park zajišťující prostupnost územím z ulice Sousedíkovy k Rokytce pro místní obyvatele i školáky ze ZŠ Elektra a plánované MŠ u ulice U Elektry bezpečným a přátelským prostředím s vyloučením automobilové dopravy. Navrhovaný park reaguje na stabilizované území zástavby v ulici Modrého, nenavýší jejich akustické a imisní zatížení z provozu automobilové dopravy, sníží tepelné zatížení minimalizací zpevněných ploch a umožní vhodnou integraci slepých fasád podnoží hromadných garáží bytových domů do veřejného prostoru, což vše navyšuje potenciál pohody bydlení v lokalitě v těsné blízkosti významné metropolitní komunikace Poděbradské. Vymezení parku v rámci Studie bylo předmětem veřejného projednání s obyvateli lokality, IPR, bylo schváleno zastupitelstvem MČP9 a bylo odsouhlaseno vlastníky dotčených pozemků. Na základě shody těchto vlastníků dotčených pozemků navrhujeme vymezení parku dvojicí bodů se stanovením jejich plošných parametrů odpovídající výměrou navrhované parametrické regulaci. Vymezení parku body na základě dohody vlastníků dotčených pozemků, sejme parametrický regulativ z pozemků se složitými majetkoprávními vztahy podél ulice Poděbradské, zamezí případnému rozdrobení parku do menších celků v rámci transformační plochy a naopak zajistí jeho zcelení v severní zklidněné části území, tedy v pozici uvažované Studií a v rozsahu odpovídající minimálně uvažované rušené parametrické regulaci. Vzhledem k výše uvedenému požadujeme: • zrušení parametrické regulace minimálního podílu městských parků • vymezení městských parku dvojicí bodů s parametry: Západní bod (v Příloze č. 1 označen jako 156/3.1) v návaznosti na ulici U Elektry plochou 5.000 m<sup>2</sup> s poloměrem 100m Východní bod (v Příloze č. 1 označen jako 156/3.2) plochou 3.000 m<sup>2</sup> s poloměrem 75 m.

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3029860**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV5M2

Identifikátor podání Portálu Pražana | pcaq7hfh

Lokalita | 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Importovaná - Připomínka 32

---

### Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

### **Námítka 156/4 – změna charakteru vymezeného propojení dvojicí bodů**

Účastník požaduje v rámci transformační plochy 411/156/2340 změnu charakteru propojení body v prodloužení ulice Sousedíkovy směrem k Rokytce z uličního na pěší a cyklistické propojení.

### **Odůvodnění**

Pro zajištění funkční a koordinované transformace plochy 411/156/2340 nechala v souladu se ZÚR Městská část Praha 9 zpracovat sp. m4 architekti v roce 2020 „Urbanistickou studii Poděbradská“ (dále jen „Studie“). Studie byla po veřejném projednání s obyvateli a s IPR schválena zastupitelstvem MČP9 23.6.2020. Studie, jejíž cílem bylo umožnit vznik kompaktního města krátkých vzdáleností, plnohodnotné funkční městské čtvrti s bydlením a pracovními příležitostmi, udržitelnou veřejnou a občanskou vybaveností, hierarchizovaně řešeným veřejným prostranstvím zajišťujícím chybějící prostupnost území, nastavila: • pravidla pro prostorového a funkčního uspořádání území • koncepci, parametry

a umístění občanské a veřejné vybavenosti (mateřská školka, aktivní parter) • Koncepti a umístění veřejných prostranství (nadlokální centrum v rozšíření ulice Poděbradské, parku a centrální veřejný prostor oba prostory zacílené na lokální komunitu a jejich potřeby) • platformu pro dohodu vlastníků pozemků v lokalitě, zamezující nežádoucímu živelnému nekonceptnímu rozvoji území, vlivem postupných nekoordinovaných transformací jednotlivých uzavřených areálů, brownfieldů Studie vymezila v rámci severní části plochy 411/156/2340 v prodloužení ulice Sousedíkovy k Rokytce nový zklidněný veřejný prostor, liniový park zajišťující pěší a cyklo prostupnost územím z ulice Sousedíkovy k Rokytce pro místní obyvatele i školáky ze ZŠ Elektra a plánované MŠ u ulice U Elektry bezpečným a přátelským prostředím s vyloučením automobilové dopravy. Navrhovaná forma propojení ulice Sousedíkovy s Rokytkou parkem reaguje na stabilizované území zástavby v ulici Modrého, nenavýší jejich akustické a imisní zatížení z provozu automobilové dopravy, sníží tepelné zatížení minimalizací zpevněných ploch a umožní vhodnou integraci slepých fasád podnoží hromadných garáží bytových domů do veřejného prostoru, což vše navyšuje potenciál pohody bydlení v lokalitě v těsné blízkosti významné metropolitní komunikace Poděbradské. Naproti tomu Metropolitním plánem uvažované uliční propojení ulice Sousedíkovy směrem k Rokytce, nereflektuje stávající dopravní připojení a koncepční řešení objektů v ulici Modrého, jejichž jižní fasáda orientovaná k plánovanému propojení je fasádou obytného vnitrobloku bez vstupů a vjezdů s mohutnými slepými fasádami dvoupodlažních garážových podnoží bytových domů. Vymezení pěšího propojení a cyklostezky parkem v rámci Studie bylo předmětem veřejného projednání s obyvateli lokality, IPR, bylo schváleno zastupitelstvem MČP9 a odsouhlaseno vlastníky dotčených pozemků. Na základě shody těchto vlastníků dotčených pozemků navrhuje změnu charakteru propojení z uličního na pěší v souladu s článkem 88 Vymezení pěší prostupnosti textové části Metropolitního plánu jako pěší propojení dvou bodů (odstavec (3a) tohoto článku). Pro doplnění povinnosti realizovat toto propojení i jako cyklistické, požaduje účastník specifikaci v rámci krycího listu v části KLZ 600/. Vzhledem k výše uvedenému požadujeme: - odstranění prvku uličního propojení dvou bodů - náhradu prvku pěšího propojení dvou bodů ve stejné stopě - doplnění cyklistického propojení textem do KLZ Lokality 156

---

### Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3029861**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV5M2

Identifikátor podání Portálu Pražana | pcaq7hfz

Lokalita | 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | 5 / Námítka

---

**Vyjádření****Nová námítka 156/1 – krycí list podmíněnosti**

Účastník požaduje, aby v území transformační plochy 411/156/2249, která je zahrnuta do plochy podmíněné plánovací smlouvou č. 994/156/1059 viz grafická příloha, byla upravena hodnota referenčního koeficientu v souladu s projednanou a vydanou změnou Z 3839/33 a s uzavřenou plánovací smlouvou č. PLA/34/07/000313/2025 a č. MČ 2024/OSM/0301/OINO.

**Odůvodnění**

Změna Z 3839/33 byla v ZHMP schválena dne 27.3.2025 usnesením číslo 22/14 a nabyla účinnosti 24.6.2025.

Zároveň byla uzavřena plánovací smlouva mezi HL. městem Prahou, Městskou částí Praha 9 a investorem, která byla Zastupitelstvem HMP přijata dne 27.3.2025 usnesením číslo 22/14.

Na základě těchto skutečností požadujeme propsání odpovídajících kapacit.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Referenční hladina HPPref, resp. koeficienty KPPref, byla odvozena od právního stavu z koeficientů KPP dosavadního ÚP SÚ, a to na základě úplného znění účinného k momentu uzavření vstupních dat v lednu 2025 pro zpracování návrhu MPP pro účely opakovaného veřejného projednání. Změny ÚP SÚ přijaté mezi tímto datem



a datem vydání Metropolitního plánu byly vždy samosprávou verifikovány a revidovány optikou Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy a na základě vymezení podmíněnosti plánovací smlouvou v návrhu MPP. V případě, že změna ÚP SÚ probíhala v ploše podmíněné, byla vždy plánovací smlouva vyžadována. Tato plánovací smlouva tak již předjímá stav po schválení MPP a v důsledku toho nedochází k dodatečnému zatížení stavebníka v předmětném území, neboť podmínka je v daném čase již splněna. Toto řešení pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotili s ohledem na procesní a časovou náročnost díla nového územního plánu jako adekvátní a optimální řešení přechodu mezi dvěma odlišnými právními stavy a územními plány. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Právní stav koeficientů KPP dle ÚP SÚ byl převeden na hodnoty referenčního koeficientu KPPref jednotnou metodikou s určitou rezervou v rámci přijatelné tolerance nenárokového navýšení HPP, a to z důvodu absorpce určité dílčí odchylky či nepřesnosti ploch mezi ÚP SÚ a návrhem MPP. Zpravidla se jednalo o limitní navýšení KPP 0,1 do koeficientu C, KPP 0,2 do koeficientu J a KPP 0,3 od koeficientu K a výše, což z důvodu právní kontinuity a jednotného přístupu odpovídá metodice pro transformaci koeficientů mezi oběma územními plány ve smyslu úpravy metodiky stanovení míry využití území v transformačních a rozvojových plochách na základě obdržených připomínek a námitek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. V případech, kdy v ÚP SÚ není stanovena míra využití území pomocí KPP (primárně v plochách stabilizovaných) byl z důvodu jednotného přístupu, právní kontinuity a předvídatelnosti využití tzv. fixní koeficient KPP dle přílohy č. 4 Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, opět z důvodu jednotného a předvídatelného přístupu vůči vlastníkům, navýšený o určitou rezervu v rámci přijatelné tolerance nenárokového navýšení HPP s totožnými principy jako u ploch se stanovenou mírou využití území pomocí KPP.

Námítka

**ID 3030082**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9q2my6j

Lokalita | 909, 182

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | ZM 12

---

### Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

### **Námítka 182/17 A, B, C, D, E: Rozdělení zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 413/182/2672, Vznik nových zastavitelných rozvojových ploch s obytným využitím**

Účastník požaduje rozdělení zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 413/182/2672 dle zákresu v příloze č. 9 tohoto podání (označeno jako 182/17A až E). Zároveň účastník požaduje vznik pěti nových zastavitelných rozvojových ploch s obytným využitím dle zákresu v příloze č. 9 tohoto podání (označeno jako 182/17A až E). V souvislosti s tím požaduje účastník upravení krycího listu lokality v části KLZ/400 s dále uvedenými údaji pro každou nově vzniklou plochu způsobem uvedeným v příloze č. 9 tohoto podání (označeno jako 182/17A až E).

### **Odůvodnění**

Územní studie Západní Město – urbanistická studie z roku 2021, zpracována AHK architekti s.r.o. za spolupráce IPR Praha, schválená Magistrátem HMP, stavební komisí a radou MČ Prahy 13 slouží jako

podkladová studie pro změny územního plánu v rámci Západního Města.

V části území označeném námitkou 182/17A zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 413/182/2672 je žádoucí vznik nové zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím a (03) hybridním typem struktury. V současné době v části tohoto území již byla vydána územní rozhodnutí a byly umístěny stavby administrativních budov, které volně navazují na pás zástavby administrativních budov podél ulice Jeremiášova. V této části území byla k 17.6.2022 schválena změna platného územního plánu Z3789 Transformace funkčních ploch a umístění staveb VV. Dále v této části území probíhá v současné době změna platného územního plánu Z3318 Změna funkčního využití ploch, revitalizace území Západní Město – jihovýchod u ul. Poncarova. Tyto změny mění využitelnost této části území na plochy smíšené s poměrně intenzivní možností zastavění podél ulice Poncarova. V rámci územní studie Západního Města jsou zde navrženy plochy pro výstavbu administrativních staveb a bytových staveb s výškovými dominantami do 14 NP. Takovéto struktury zástavby odpovídá (03) hybridní struktura. Vymezení nové zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím a (03) hybridním typem struktury je nezbytné pro zachování koncepce územní studie Západního Města a možnosti realizace smíšené zástavby administrativního a bytového charakteru s lokálními výškovými dominantami. Je žádoucí, aby parametrické regulativy plochy odpovídaly schválené územní studii Západního Města, a aby nově vzniklá plocha měla hranice dle zákresu v příloze č. 9 tohoto podání (označeno jako 182/17A) a v krycím listu Lokality v části KLZ/400 měla níže uvedené údaje: Rozvojová plocha o rozloze 74 912 m<sup>2</sup> Typ struktury: hybridní struktura Způsob využití: obytná Minimální podíl uličních prostranství UP<sub>min</sub> : 30% Minimální podíl městských parků PP<sub>min</sub> : 2% Maximální podíl veřejných prostranství VP<sub>max</sub> : 55% Minimální podíl občanské vybavenosti OV<sub>min</sub> : 0% Koeficient zastavění stavebního bloku ZB: ZBM : 95% (pro malé bloky do 2 000 m<sup>2</sup> včetně) ZBS1 : 85% ZBS :  $[ZBV + (ZBS1 - ZBV) \times (12\,000 - \text{plocha bloku}) / 10\,000]$  (pro střední bloky nad 2 000 m<sup>2</sup> do 12 000 m<sup>2</sup> včetně) ZBV : 50% (pro velké bloky nad 12 000 m<sup>2</sup>) ZBN : 65% (pro neznámý blok) V části území označeném námitkou 182/17B zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 413/182/2672 je žádoucí vznik nové zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím a (04) heterogenním typem struktury. V této části území probíhají v současné době změny platného územního plánu Z3318 Změna funkčního využití ploch, revitalizace území Západní Město – jihovýchod u ul. Poncarova a Z3545 Západní město – Segment 1. Tyto změny mění využitelnost této části území v souladu se schválenou územní studií Západního Města. V rámci odblokování zástavby v zastavitelné rozvojové ploše 413/182/2672 je žádoucí oddělení této nové zastavitelné rozvojové plochy. V případě nerozdělení plochy může dojít k zablokování budoucí zástavby

Západního Města z důvodu odmítání dohod majitelů pozemků nemající zájem na participaci rozvoje území Západního Města. Dělená plocha odpovídá hranicím aktuálně pořizované změny platného územního plánu Z3545 Západní město – Segment 1. Je žádoucí, aby parametrické regulativy plochy odpovídaly schválené územní studii Západního Města, a aby nově vzniklá plocha měla hranice dle zákresu v příloze č. 9 tohoto podání (označeno jako 182/17B) a v krycím listu Lokality v části KLZ/400 měla níže uvedené údaje:

Rozvojová plocha o rozloze 184 603 m<sup>2</sup> Typ struktury: heterogenní struktura Způsob využití: obytná Minimální podíl uličních prostranství UPmin : 25% Minimální podíl městských parků PPmin : 5% Maximální podíl veřejných prostranství VPmax : 50% MMinimální podíl občanské vybavenosti OVmin : 15% Koeficient zastavění stavebního bloku ZB: ZBM : 65% (pro malé bloky do 2 000 m<sup>2</sup> včetně) ZBS1 : 55% ZBS :  $[ZBV + (ZBS1 - ZBV) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$  (pro střední bloky nad 2 000 m<sup>2</sup> do 12 000 m<sup>2</sup> včetně) ZBV : 35% (pro velké bloky nad 12 000 m<sup>2</sup>) ZBN : 40% (pro neznámý blok)

V části území označeném námitkou 182/17C zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 413/182/2672 je žádoucí vznik nové zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím a (04) heterogenním typem struktury. V této části území probíhá v současné době změna platného územního plánu Z3546 Západní město – Segment 2. Tato změna mění využitelnost této části území v souladu se schválenou územní studií Západního Města. V rámci odblokování zástavby v zastavitelné rozvojové ploše 413/182/2672 je žádoucí oddělení této nové zastavitelné rozvojové plochy. V případě nerozdělení plochy může dojít k zablokování budoucí zástavby Západního Města z důvodu odmítání dohod majitelů pozemků nemající zájem na participaci rozvoje území Západního Města. Dělená plocha odpovídá hranicím aktuálně pořizované změny platného územního plánu Z3546 Západní město – Segment 2. Je žádoucí, aby parametrické regulativy plochy odpovídaly schválené územní studii Západního Města, a aby nově vzniklá plocha měla hranice dle zákresu v příloze č. 9 tohoto podání (označeno jako 182/17C) a v krycím listu Lokality v části KLZ/400 měla níže uvedené údaje:

Rozvojová plocha o rozloze 90 061 m<sup>2</sup> Typ struktury: heterogenní struktura Způsob využití: obytná Minimální podíl uličních prostranství UPmin : 25% Minimální podíl městských parků PPmin : 15% Maximální podíl veřejných prostranství VPmax : 50% Minimální podíl občanské vybavenosti OVmin : 0% Koeficient zastavění stavebního bloku ZB: ZBM : 65% (pro malé bloky do 2 000 m<sup>2</sup> včetně) ZBS1 : 55% ZBS :  $[ZBV + (ZBS1 - ZBV) \times (12\ 000 - \text{plocha bloku}) / 10\ 000]$

(pro střední bloky nad 2 000 m<sup>2</sup> do 12 000 m<sup>2</sup> včetně) ZBV : 35%  
 (pro velké bloky nad 12 000 m<sup>2</sup>) ZBN : 40% (pro neznámý blok)

V části území označeném námitkou 182/17D zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 413/182/2672 je žádoucí vznik nové zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím a (04) heterogenním typem struktury. V této části území probíhá v současné době změna platného územního plánu Z3547 Západní město – Segment 3. Tato změna mění využitelnost této části území v souladu se schválenou územní studií Západního Města. V rámci odblokování zástavby v zastavitelné rozvojové ploše 413/182/2672 je žádoucí oddělení této nové zastavitelné rozvojové plochy. V případě nerozdělení plochy může dojít k zablokování budoucí zástavby Západního Města z důvodu odmítání dohod majitelů pozemků nemající zájem na participaci rozvoje území Západního Města. Dělená plocha odpovídá hranicím aktuálně pořizované změny platného územního plánu Z3547 Západní město – Segment 3. Je žádoucí, aby parametrické regulativy plochy odpovídaly schválené územní studii Západního Města, a aby nově vzniklá plocha měla hranice dle zákresu v příloze č. 9 tohoto podání (označeno jako 182/17D) a v krycím listu Lokality v části KLZ/400 měla níže uvedené údaje:

Rozvojová plocha o rozloze 146 339 m<sup>2</sup> Typ struktury: heterogenní struktura Způsob využití: obytná Minimální podíl uličních prostranství UP<sub>min</sub> : 25% Minimální podíl městských parků PP<sub>min</sub> : 10% Maximální podíl veřejných prostranství VP<sub>max</sub> : 50% Minimální podíl občanské vybavenosti OV<sub>min</sub> : 2% Koeficient zastavění stavebního bloku ZB: ZBM : 65% (pro malé bloky do 2 000 m<sup>2</sup> včetně) ZBS1 : 55% ZBS :  $[ZBV + (ZBS1 - ZBV) \times (12\,000 - \text{plocha bloku}) / 10\,000]$  (pro střední bloky nad 2 000 m<sup>2</sup> do 12 000 m<sup>2</sup> včetně) ZBV : 35% (pro velké bloky nad 12 000 m<sup>2</sup>) ZBN : 40% (pro neznámý blok)

V části území označeném námitkou 182/17E zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 413/182/2672 je žádoucí vznik nové zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím a (04) heterogenním typem struktury. V této části území probíhá v současné době změna platného územního plánu Z3548 Západní město – Segment 4. Tato změna mění využitelnost této části území v souladu se schválenou územní studií Západního Města. V rámci odblokování zástavby v zastavitelné rozvojové ploše 413/182/2672 je žádoucí oddělení této nové zastavitelné rozvojové plochy. V případě nerozdělení plochy může dojít k zablokování budoucí zástavby Západního Města z důvodu odmítání dohod majitelů pozemků nemající zájem na participaci rozvoje území Západního Města. Dělená plocha odpovídá hranicím aktuálně pořizované změny platného územního plánu Z3548 Západní město – Segment 4. Je žádoucí, aby parametrické regulativy plochy odpovídaly schválené územní studii Západního Města, a aby nově vzniklá plocha měla

hranice dle zákresu v příloze č. 9 tohoto podání (označeno jako 182/17E) a v krycím listu Lokality v části KLZ/400 měla níže uvedené údaje: Rozvojová plocha o rozloze 58 897 m<sup>2</sup> Typ struktury: heterogenní struktura Způsob využití: obytná Minimální podíl uličních prostranství UPmin : 25% Minimální podíl městských parků PPmin : 15% Maximální podíl veřejných prostranství VPmax : 50% Minimální podíl občanské vybavenosti OVmin : 0% Koeficient zastavění stavebního bloku ZB: ZBM : 65% (pro malé bloky do 2 000 m<sup>2</sup> včetně) ZBS1 : 55% ZBS :  $[ZBV + (ZBS1 - ZBV) \times (12\,000 - \text{plocha bloku}) / 10\,000]$  (pro střední bloky nad 2 000 m<sup>2</sup> do 12 000 m<sup>2</sup> včetně) ZBV : 35% (pro velké bloky nad 12 000 m<sup>2</sup>) ZBN : 40% (pro neznámý blok)

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3030083**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9q2my6j

Lokalita | 182

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | ZM 13

---

**Vyjádření**

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

**Námítka 182/18: Zrušení místního parku 123/182/2144 Park u tvrze Chaby, Nahrazení městské parkové plochy sadové za soukromou zahradu, areálovou zahradu, Zrušení ÚSES 500/-/3096 LBC Chaby – v přesných hranicích, Sloučení ÚSES 500/-/2501 RBK Třebonice – K56 – v přesných hranicích a 500/-/2502 RBK Třebonice – K56 – v přesných hranicích**

Účastník požaduje zrušení místního parku 123/182/2144 Park u tvrze Chaby. Zároveň Účastník požaduje nahrazení městské parkové plochy sadové za plochu soukromé zahrady, areálové zahrady dle zákresu v příloze č. 3 tohoto podání (označeno jako 182/18). Současně Účastník požaduje změnu hranice ÚSES 500/-/3096 LBC Chaby – v přesných hranicích dle zákresu v příloze č. 3 a č. 4 tohoto podání (označeno jako 182/18). V souvislosti s tím požaduje Účastník upravení krycího listu Lokality v části KLZ/500 – zrušení ÚSES 500/-/3096 LBC Chaby – v přesných hranicích a sloučení 500/-/2501 RBK Třebonice – K56 – v přesných hranicích a 500/-/2502 RBK Třebonice – K56 – v přesných hranicích do jednoho biokoridoru v přesných hranicích propojující dvě sousední biocentra 500/-/3097 LBC Před fortanou – v přesných hranicích a 500/-/3095 LBC Krteň – v přesných hranicích (v lokalitě 909 / Zličín – Řeporyje) dle zákresu v příloze č. 3 a č. 4 tohoto podání (označeno jako 182/18).

## Odůvodnění

Územní studie Západní Město – urbanistická studie z roku 2021, zpracována AHK architekti s.r.o. za spolupráce IPR Praha, schválená Magistrátem HMP, stavební komisí a radou MČ Prahy 13 slouží jako podkladová studie pro změny územního plánu v rámci Západního Města. Územní studie podrobně řeší hranice zastavitelného území a vedení ÚSES v rámci Západního Města. Místní park 123/182/2144 Park u tvrze Chaby se nachází na soukromých pozemcích zahrady historického statku v Chabech. Veřejnosti nepřístupná zahrada statku je oplocena historickou kamennou zdí. Je žádoucí, aby tato plocha byla značena jako plocha soukromé zahrady, areálové zahrady dle metodiky Metropolitního plánu. V rámci územní studie Západního Města je tato plocha uváděna jako soukromá zahrada statku Chaby.

Současně s touto změnou je žádoucí zrušení lokálního biocentra ÚSES 500/-/3096 LBC Chaby – v přesných hranicích v rámci soukromé zahrady statku Chaby. Vedení ÚSES zůstane zachované v rámci pásu cca 40 metrů v jižní části zahrady jako regionální biokoridor, který je žádoucí spojit se sousedními biokoridory 500/-/2501 RBK Třebonice – K56 – v přesných hranicích a 500/-/2502 RBK Třebonice – K56 – v přesných hranicích. Výsledkem bude vznik jednoho biokoridoru, který bude propojovat dvě sousední biocentra 500/-/3097 LBC Před fortanou – v přesných hranicích a 500/-/3095 LBC Krteň – v přesných hranicích (v lokalitě 909 / Zličín – Řeporyje) dle zákresu v příloze č. 3 a č. 4 tohoto podání (označeno jako 182/18). V rámci platného územního plánu je část zahrady vedena jako zastavitelná všeobecně obytná plocha. V této části území probíhá v současné době změna platného územního plánu Z3547 Západní město – Segment 3. Tato změna mění míru využitelnost v této části území, avšak zachovává hranici zastavitelné všeobecně obytné plochy v rámci soukromé zahrady historického statku Chaby.

V rámci územní studie Západního Města a platného územního plánu je v této části území respektováno vedení ÚSES bez vloženého biocentra. Touto částí území prochází větev regionálního vedení ÚSES reprezentovaná regionálním biokoridorem a na něj vloženými lokálními biocentry. Tato větev má dle územní studie Západního Města charakter vedení ÚSES v urbanizovaném území. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o dosud nefunkční či částečně funkční skladebné části ÚSES, které jsou situovány z hlediska přírodních podmínek v poměrně homogenním území, lze předpokládat, že při dodržení koncepce vymezení regionálního ÚSES této části území Prahy a požadavků vyplývajících metodických pokynů vymezení ÚSES (Metodika vymezení územního systému ekologické stability - Příloha Věstníku MŽP 5/2017) je možno ponechat vymezení ÚSES tak, aby vyhovovalo jak záměru realizace výstavby Západního města tak metodicky správnému vymezení ÚSES. Hranice vymezení RBK



vedení ÚSES je zohledněno v zákresu v příloze č. 3 a č. 4 tohoto podání (označeno jako 182/18).

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3030084**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9q2my6j

Lokalita | 909, 183

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | ZM 14

---

### Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

### **Námítka 183/1: Změna hranice zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 413/183/2496, Změna hranice zastavitelného území**

Účastník požaduje změnu hranice zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 413/183/2496 dle zákresu v příloze č. 1, 2, 4 a 5 tohoto podání (označeno jako 183/1). Zároveň účastník požaduje upravení hranice zastavitelného území dle zákresu v příloze č. 2, 4, 5 tohoto podání (označeno jako 183/1).

### **Odůvodnění**

Územní studie Západní Město – urbanistická studie z roku 2021, zpracována AHK architekti s.r.o. za spolupráce IPR Praha, schválená Magistrátem HMP, stavební komisí a radou MČ Prahy 13 slouží jako podkladová studie pro změny územního plánu v rámci Západního Města. Územní studie podrobně řeší hranice zastavitelného území v rámci Západního Města. Je žádoucí, aby část plochy mimo zastavitelné území byla zastavitelnou rozvojovou plochou s obytným využitím. Tato plocha mimo zastavitelné území je v rámci územní

studie a probíhající změny Z3545 Západní město – Segment 1 určena k obytné zástavbě.

Vymezení této plochy jako zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím je nezbytné pro zachování koncepce územní studie Západního Města a možnosti realizace zástavby podél ulice Poncarova a jejího zapojení do struktury města, jakožto zvýrazněného vjezdu do lokality a přiblížení zástavby ulici, dle podnětu IPR k územní studii Západního Města.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3030085**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9q2my6j

Lokalita | 182

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | ZM 16

---

### Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

#### **3.1. Námítka 182/1: Zrušení zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 413/182/2864, Změna hranice zastavěného území**

Účastník požaduje zrušení zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 413/182/2864. Zároveň účastník požaduje upravení hranice zastavěného území dle zákresu v příloze č. 1 a č. 2 tohoto podání (označeno jako 182/1).

### Odůvodnění

V rámci zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 413/182/2864 již byla vydána územní rozhodnutí a stavby byly umístěny. V současnosti zde probíhá výstavba rodinných domů. V době vydání, resp. nabytí účinnosti Metropolitního plánu se bude jednat o stabilizovanou plochu.

Vzhledem k velikosti příloh je námítka rozdělena na dvě samostatné části. Přílohy I.a II. jsou vzájemně provázané.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.  
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas  
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací  
dokumentace.

Námítka

**ID 3030086**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9q2my6j

Lokalita | 182

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | ZM 17

---

### Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

### **Námítka 182/2: Změna hranice zastavitelné skupiny T+R plochy s obytným využitím 415/182/4118, Změna hranice zastavěného území**

Účastník požaduje změnu hranice zastavitelné skupiny T+R plochy s obytným využitím 415/182/4118 dle zákresu v příloze č. 1 a č. 2 tohoto podání (označeno jako 182/2). Zároveň účastník požaduje upravení hranice zastavěného území dle zákresu v příloze č. 1 a č. 2 tohoto podání (označeno jako 182/2).

### **Odůvodnění**

V rámci části zastavitelné skupiny T+R plochy s obytným využitím 415/182/4118 již byla vydána územní rozhodnutí a stavby byly umístěny. V současnosti zde probíhá výstavba rodinných domů. V době vydání, resp. nabytí účinnosti Metropolitního plánu se bude jednat o stabilizovanou plochu.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3030087**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9q2my6j

Lokalita | 182

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | ZM 18

---

### Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

### **3.3. Námítka 182/3: Změna hranice zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 413/182/2672, Změna hranice nestavební rozvojové plochy s rekreačním využitím 414/182/5054, Změna hranice místního parku 123/182/2958 Park K Chabům – místní park, Změna hranice ÚSES 500/-/3097 LBC Před fortnou – v přesných hranicích, Změna hranice zastavěného území**

Účastník požaduje změnu hranice zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 413/182/2672 dle zákresu v příloze č. 1 a č. 2 tohoto podání (označeno jako 182/3). Současně Účastník požaduje změnu hranice nestavební rozvojové plochy s rekreačním využitím 414/182/5054 dle zákresu v příloze č. 1 a č. 2 tohoto podání (označeno jako 182/3). Dále Účastník požaduje změnu hranice místního parku 123/182/2958 Park K Chabům – místní park dle zákresu v příloze č. 1 a č. 2 tohoto podání (označeno jako 182/3). Současně Účastník požaduje změnu hranice ÚSES 500/-/3097 LBC Před fortnou – v přesných hranicích dle zákresu v příloze č. 1 a č. 2 tohoto podání (označeno jako 182/3). Zároveň Účastník požaduje



upravení hranice zastavěného území dle zákresu v příloze č. 1 a č. 2 tohoto podání (označeno jako 182/3).

### **Odůvodnění**

V rámci zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 413/182/2672 a nestavební rozvojové plochy s rekreačním využitím 414/182/5054 již byla vydána územní rozhodnutí a stavby byly umístěny. V současnosti zde probíhá výstavba bytových domů. V době vydání, resp. nabytí účinnosti Metropolitního plánu se bude jednat o stabilizovanou plochu. Taktéž je žádoucí změna hranice místního parku 123/182/2958 Park K Chabům – místní park a změna hranice skladebné části ÚSES 500/-/3097 LBC Před fortanou – v přesných hranicích, který bude vycházet z nově upravených hranic rozvojových ploch 413/182/2672 a 414/182/5054.

-----

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3030088**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9q2my6j

Lokalita | 182

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | ZM 19

---

### Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínající souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

**3.4. Námítka 182/4: Změna hranice zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 413/182/2671, Změna hranice zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 413/182/2672, Změna hranice nestavební rozvojové plochy s rekreačním využitím 414/182/5054, Změna hranice místního parku 123/182/2958 Park K Chabům – místní park, Změna hranice ÚSES 500/-/3097 LBC Před fortnou – v přesných hranicích**

Účastník požaduje změnu hranic zastavitelných rozvojových ploch s obytným využitím 413/182/2671 a 413/182/2672 dle zákresu v příloze č. 1 a č. 2 tohoto podání (označeno jako 182/4). Současně Účastník požaduje změnu hranice nestavební T+R plochy s rekreačním využitím 414/182/5054 dle zákresu v příloze č. 1 a č. 2 tohoto podání (označeno jako 182/4). Dále účastník požaduje změnu hranice místního parku 123/182/2958 Park K Chabům – místní park dle zákresu v příloze č. 1 a č. 2 tohoto podání (označeno jako 182/4). Současně účastník požaduje změnu hranice ÚSES 500/-/3097 LBC Před fortnou – v přesných hranicích dle zákresu v příloze č. 2 a č. 4 tohoto podání (označeno jako 182/4).

## Odůvodnění

Územní studie Západní Město – urbanistická studie z roku 2021, zpracována AHK architekti s.r.o. za spolupráce IPR Praha, schválená Magistrátem HMP, stavební komisí a radou MČ Prahy 13 slouží jako podkladová studie pro změny územního plánu v rámci Západního Města. Územní studie podrobně řeší hranice zastavitelného území a vedení ÚSES v rámci Západního Města. Část nestavební rozvojové plochy s rekreačním využitím 414/182/5054 je v rámci schválené územní studie, platného územního plánu i probíhající změny územního plánu Z3547 Západní město – segment 3 určena k všeobecně obytné zástavbě. Je žádoucí, aby část této plochy byla zastavitelnou rozvojovou plochou s obytným využitím.

Jako možnou kompenzaci nestavební rozvojové plochy s rekreačním využitím 414/182/5054 se nabízí její zvětšení na úkor zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 413/182/2671. V této části rozvojové plochy s obytným využitím 413/182/2671 je v rámci územní studie, platného územního plánu i probíhající změn územního plánu navržena plocha určena pro městskou a krajinou zeleň. Současně s těmito změnami hranic rozvojových a transformačních ploch je žádoucí změna hranic místního parku 123/182/2958 Park K Chabům – místní park, který bude vycházet z nově upravených hranic rozvojových ploch 413/182/2671, 413/182/2672 a 414/182/5054. Taktéž je žádoucí změna hranic skladebné části ÚSES 500-/3097 LBC Před fortanou – v přesných hranicích, který bude vycházet z nově upravených hranic rozvojových ploch 413/182/2671, 413/182/2672 a 414/182/5054.

V rámci územní studie Západního Města a probíhající změny územního plánu Z3547 Západní město – segment 3 je navrženo v rámci vedení ÚSES biocentrum o přibližné výměře 1,8 ha, které lze jakožto nově vložené biocentrum považovat za významný příspěvek ke zvýšení ekologické stability krajiny oproti současnému vymezení ÚSES v platném územní plánu. Hranice vymezení vedení ÚSES, včetně biocentra je zohledněno v zákresu v příloze č. 2 a č. 4 tohoto podání (označeno jako 182/4).

---

## Rozhodnutí o námítkce

Poživatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3030074**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9q2my6j

Lokalita | 182, 183, 522

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | ZM 2

---

**Vyjádření**

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

**Námítka 182/13: Úprava trasy vysokotlakého plynovodu (stav)**

Účastník požaduje v lokalitě Západního Města úpravu trasy vysokotlakého plynovodu dle zákresu v příloze č. 4 tohoto podání (označeno jako 182/13).

**Odůvodnění**

V současné době v části tohoto území již byla vydána územní rozhodnutí a byly umístěny stavby administrativních budov, které v rámci dokumentace upravují trasu vysokotlakého plynovodu a jeho ochranného pásma. Vedení trasy vysokotlakého plynovodu je zohledněno v zákresu v příloze č. 4 tohoto podání (označeno jako 182/13).

Vzhledem k velikosti příloh je námítka rozdělena na dvě samostatné části. Přílohy části I. a II. jsou vzájemně provázané

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3030089**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9q2my6j

Lokalita | 182

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Název | ZM 20

---

### Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

### **3.5. Námítka 182/5: Změna hranice zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 413/182/2672, Změna hranice nestavební rozvojové plochy s rekreačním využitím 414/182/5054, Změna hranice místního parku 123/182/2958 Park K Chabům – místní park, Změna hranice ÚSES 500/-/2502 RBK Třebonice – K56 – v přesných hranicích, Změna hranice zastavěného území**

Účastník požaduje změnu hranice zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 413/182/2672 dle zákresu v příloze č. 1 a č. 2 tohoto podání (označeno jako 182/5). Současně Účastník požaduje změnu hranice nestavební rozvojové plochy s rekreačním využitím 414/182/5054 dle zákresu v příloze č. 1 a č. 2 tohoto podání (označeno jako 182/5). Dále Účastník požaduje změnu hranice místního parku 123/182/2958 Park K Chabům – místní park dle zákresu v příloze č. 1 a č. 2 tohoto podání (označeno jako 182/5). Současně Účastník požaduje změnu hranice ÚSES 500/-/2502 RBK Třebonice – K56 – v přesných hranicích dle zákresu v příloze č. 2 a č. 4 tohoto podání (označeno jako 182/5). Zároveň Účastník požaduje upravení hranice zastavěného území dle zákresu v příloze č. 1 a č. 2 tohoto podání (označeno jako 182/5).

## Odůvodnění

Územní studie Západní Město – urbanistická studie z roku 2021, zpracována AHK architekti s.r.o. za spolupráce IPR Praha, schválená Magistrátem HMP, stavební komisí a radou MČ Prahy 13 slouží jako podkladová studie pro změny územního plánu v rámci Západního Města. Územní studie podrobně řeší hranice zastavitelného území a vedení ÚSES v rámci Západního Města. Část nestavební rozvojové plochy s rekreačním využitím 414/182/5054 je v rámci územní studie a platného územního plánu určena k zástavbě. Je žádoucí, aby část této plochy byla zastavitelnou rozvojovou plochou s obytným využitím, a byla připojena k zastavitelné rozvojové ploše s obytným využitím 413/182/2672.

Současně s těmito změnami hranic rozvojových a transformačních ploch je žádoucí změna hranic místního parku 123/182/2958 Park K Chabům – místní park, který bude vycházet z nově upravených hranic rozvojové plochy 413/182/2672 a 414/182/5054. Taktéž je žádoucí změna hranic skladebné části ÚSES 500/-/2502 RBK Třebonice – K56 – v přesných hranicích, který bude vycházet z nově upravených hranic rozvojových ploch 413/182/2672 a 414/182/5054. V souvislosti s těmito změnami je žádoucí úprava hranice zastavěného území, které bude kopírovat hranici pozemku zahrady historického statku v Chabech a cesty podél ní. Na této hranici se nachází historická kamenná zeď.

V rámci územní studie Západního Města a platného územního plánu je v této části území respektováno vedení ÚSES ve stávající stopě platného územního plánu. Touto částí území prochází větev regionálního vedení ÚSES reprezentovaná regionálním biokoridorem a na něj vloženými lokálními biocentry. Tato větev má dle územní studie Západního Města charakter vedení ÚSES v urbanizovaném území. Vzhledem ke skutečnosti, že se jedná o dosud nefunkční či částečně funkční skladebné části ÚSES, které jsou situovány z hlediska přírodních podmínek v poměrně homogenním území, lze předpokládat, že při dodržení koncepce vymezení regionálního ÚSES této části území Prahy a požadavků vyplývajících metodických pokynů vymezení ÚSES (Metodika vymezení územního systému ekologické stability - Příloha Věstníku MŽP 5/2017) je možno ponechat vymezení ÚSES tak, aby vyhovovalo jak záměru realizace výstavby Západního města tak metodicky správnému vymezení ÚSES. Hranice vymezení RBK vedení ÚSES je zohledněno v zákresu v příloze č. 2 a č. 4 tohoto podání (označeno jako 182/5).

---

## Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.



Námítka

**ID 3030090**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9q2my6j

Lokalita | 182

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Název | ZM 21

---

### Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

### **3.6. Námítka 182/6: Změna hranice zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 413/182/2672, Změna hranice zastavěného území**

Účastník požaduje změnu hranice zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 413/182/2672 dle zákresu v příloze č. 1 a č. 2 tohoto podání (označeno jako 182/6). Zároveň účastník požaduje upravení hranice zastavěného území dle zákresu v příloze č. 1 a č. 2 tohoto podání (označeno jako 182/6).

### Odůvodnění

V rámci části zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 413/182/2672 již byla vydána územní rozhodnutí a stavby byly umístěny. V současnosti se zde nachází zkolaudované bytové domy. V době vydání, resp. nabytí účinnosti Metropolitního plánu se bude jednat o stabilizovanou plochu.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3030091**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9q2my6j

Lokalita | 182, 183

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Název | ZM 23 - P+R

---

**Vyjádření****Námítka trvá.****3.8. Námítka 182/8: Přesun plochy dopravní infrastruktury  
624/182/1119, Přesun plochy VPS pro dopravní infrastrukturu  
910-624/182/119**

Účastník požaduje v zastavitelné rozvojové ploše s obytným využitím 413/182/2672 přesun vymezení plochy dopravní infrastruktury 624/182/119 Parkoviště P + R – Stodůlky – návrh, minimální přípustná kapacita 400 stání dle zákresu v příloze č. 3 a č. 4 tohoto podání (označeno jako 182/8). Současně účastník požaduje upravení krycího listu Lokality v části KLZ/600 a změny textu 624/182/119 Parkovací dům – Stodůlky – návrh, minimální přípustná kapacita 400 stání. S tím souvisí zrušení značky zachytného parkoviště P+R (návrh) dle zákresu v příloze č. 3 a č. 4 tohoto podání (označeno jako 182/8). V této souvislosti Účastník požaduje v zastavitelné rozvojové ploše s obytným využitím 413/182/2672 přesun vymezení plochy VPS pro dopravní infrastrukturu 910-624/182/119 Parkoviště P + R – Stodůlky dle zákresu v příloze č. 5 tohoto podání (označeno jako 182/8). Současně Účastník požaduje upravení krycího listu Lokality v části KLZ/900 a změny textu 910-624/182/119 Parkovací dům – Stodůlky.

**Odůvodnění**

Územní studie Západní Město – urbanistická studie z roku 2021, zpracována AHK architekti s.r.o. za spolupráce IPR Praha, schválená Magistrátem HMP, stavební komisí a radou MČ Prahy 13 slouží jako podkladová studie pro změny územního plánu v rámci Západního Města. Územní studie Západního Města podrobně řeší koncepci a umístění dopravní infrastruktury. V současné době v části tohoto

území již byla vydána územní rozhodnutí a byly umístěny stavby administrativních budov, které volně navazují na pás zástavby administrativních budov podél ulice Jeremiášova. Je žádoucí, aby přesunutá plocha dopravní infrastruktury 624/182/119 určená pro umístění dopravní infrastruktury veřejného parkoviště byla v souladu s územní studií Západního Města a probíhající změnou Z3545 Západní město – Segment 1, která mění využitelnost této části území na plochu dopravní infrastruktury – garáže a parkoviště. S přesunem plochy dopravní infrastruktury je žádoucí přesun plochy VPS pro dopravní infrastrukturu 910-624/182/119, která je shodná s rozsahem této plochy dopravní infrastruktury 624/182/119 dle zákresu v příloze č. 5 tohoto podání (označeno jako 182/8).

Dle schválené územní studie Západního Města je navržené veřejné parkoviště s kapacitou 400 stání lépe dostupné z vestibulu stanice metra Stodůlky (do 100 metrů pěší vzdálenosti podél ulice Jeremiášova). Zároveň je dobře viditelné, nachází se na křížení dvou významných kapacitních ulic Jeremiášova a Poncarova a neznamená nutné zajištění dopravy do větší hloubky území Západního Města. Je žádoucí úprava definice parkoviště v části KLZ/400 a KLZ/600 jako Parkovací dům – Stodůlky.

Změnit P+R na garážový dům s veřejnými parkovacími stáními přednostně pro rezidenty P 13 dle uzavřené smlouvy č. SME/35/05/008587/2020 ze dne 6.3.2020 a jejím dodatkem č.1 uzavřeným mezi B+3 REAL a.s., HMP, MČ P13 a Stodůlky JIH 2 a.s.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Plocha dopravní infrastruktury 624/182/1119 Parkoviště P + R - Stodůlky, byla prověřena a přesunuta na základě kontinuity ÚP SÚ HMP a jeho pořizované změny Z 3545. Předmětné území uvedené změny je součástí řešeného území „Urbanistické studie – Lokalita Západní město“ od zpracovatele AHK architekti s.r.o. (01/2021), která slouží jako podklad pro koordinaci rozvoje celé rozvojové oblasti Západního města v širších souvislostech.

Návrh změny primárně vychází z poskytnuté urbanistické studie, kterou plně zohledňuje. Vymezovaný způsob a míra využití území byly studií prověřeny.

Dle čl. 125 textové části Metropolitního plánu dále platí:

(1) Metropolitní plán vymezuje v přímé vazbě na stanice prostředků hromadné dopravy plochy pro záchytná parkoviště P+R, která vytvářejí nabídku pro parkování osobních vozidel zpravidla vně území vymezeného Městským okruhem.

(2) S ohledem na zásady koncepce dopravní infrastruktury uvedené v čl. 30 je nepřípustné umisťovat záchytná parkoviště P+R na území historického jádra města zejména v památkových rezervacích a památkových zónách.

(3) Jednotlivým parkovištím navrhovaným v rámci Metropolitního plánu je stanovena minimální přípustná kapacita požadovaného počtu stání. V případě etapizace výstavby musí řešení umožňovat budoucí rozšíření kapacity na navržený cílový stav. Výčet parkovišť navrhovaných Metropolitním plánem spolu s minimální přípustnou kapacitou je uveden v příloze č. 2/600.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

**ID 3030092**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9q2my6j

Lokalita | 182

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Název | ZM 24

---

### Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

### **3.9. Námítka 182/9: Doplnění občanské vybavenosti bodem (návrh)**

Účastník požaduje v zastavitelné rozvojové ploše s obytným využitím 413/182/2672 umístění grafického regulativu vymezení občanské vybavenosti bodem (návrh) v místě specifikovaném dle zákresu v příloze č. 3 a č. 4 tohoto podání (označeno jako 182/9). Současně Účastník požaduje upravení krycího listu Lokality v části KLZ/800 a doplnit plochu textem: „V okolí 100 metrů od bodu rezervovat plochu o minimální rozloze 5000 m<sup>2</sup>, pro využití: občanská vybavenost“.

### **Odůvodnění**

Územní studie Západní Město – urbanistická studie z roku 2021, zpracována AHK architekti s.r.o. za spolupráce IPR Praha, schválená Magistrátem HMP, stavební komisí a radou MČ Prahy 13 slouží jako podkladová studie pro změny územního plánu v rámci Západního Města. Územní studie Západního Města podrobně řeší koncepci

a umístění veřejné vybavenosti. V této části území byla k 17.6.2022 schválena změna platného územního plánu Z3789 Transformace funkčních ploch a umístění staveb VV. Tato změna umísťuje překryvné značení plochy s rozdílným způsobem využití o rozloze menší než 2500 m<sup>2</sup> v rámci jiné plochy (plovoucí značka VV). Územní studie Západního Města předpokládá v této části území umístění mateřské školy. V současné době je umístění této mateřské školy zasmluvněno s odborem školství pro MČ Prahy 13 v rámci smlouvy o spolupráci ze dne 9.9. 2020. Součástí dodatku ke smlouvě je uvedena kapacita mateřské školy s pozemkem 5 000 m<sup>2</sup>.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3030093**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9q2my6j

Lokalita | 182

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 22

Název | ZM 25 - Hranice plochy VV

---

### Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

UPOZORŇUJEME, že oproti novému vymezení plochy, které je v zásadě správně provedeno, a se kterým souhlasíme, je podána námítka která žádá drobné zpřesnění jedné z hranic dané plochy.

#### **Námítka 182/10: Přesun a změna občanské vybavenosti bodem 800/182/1535 V okolí 100 metrů od bodu rezervovat plochu o minimální rozloze 14000 m2, pro využití: občanská vybavenost**

Účastník požaduje v zastavitelné rozvojové ploše s obytným využitím 413/182/2672 přesun a změnu grafického regulativu vymezení občanské vybavenosti 800/182/1535 v místě specifikovaném dle zákresu v příloze č. 3 a č. 4 tohoto podání (označeno jako 182/10). Zároveň účastník požaduje změnu grafického regulativu z vymezení občanské vybavenosti bodem na vymezení občanské vybavenosti plochou dle zákresu v příloze č. 3 tohoto podání (označeno jako 182/10). Současně účastník požaduje upravení krycího listu Lokality v části KLZ/800 a doplnění plochy textem: „Plocha o velikosti 23 880 m2 rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost“.



### Odůvodnění

Územní studie Západní Město – urbanistická studie z roku 2021, zpracována AHK architekti s.r.o. za spolupráce IPR Praha, schválená Magistrátem HMP, stavební komisí a radou MČ Prahy 13 slouží jako podkladová studie pro změny územního plánu v rámci Západního Města. V této části území byla k 17.6.2022 schválena změna platného územního plánu Z3808 Změna specifikace VPS. Tato změna mění specifikaci veřejně prospěšné stavby 19/VS/13 v této části území na stavby pro veřejné školství, zdravotnictví a sociální péči. Územní studie Západního Města předpokládá v této části území umístění základní školy s kapacitou cca 1 000 žáků. V současné době se jedná o zasmluvnění této základní školy s odborem školství pro MČ Prahy 13. Součástí dohody s MČ Prahy 13 je dodání dokumentace pro společné povolení společností FINEP CZ a.s. Vymezení občanské vybavenosti je nezbytné pro zachování koncepce územní studie Západního Města.

---

### Rozhodnutí o námitce

Požizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3030094**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9q2my6j

Lokalita | 182

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 23

Název | ZM 26

---

### Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

### **Námítka 182/11: Doplnění rekreační vybavenosti plochou (návrh)**

Účastník požaduje v zastavitelné rozvojové ploše s obytným využitím 413/182/2672 umístění grafického regulativu vymezení rekreační vybavenosti plochou (návrh) v místě specifikovaném dle zákresu v příloze č. 3 a č. 4 tohoto podání (označeno jako 182/11). Současně Účastník požaduje upravení krycího listu Lokality v části KLZ/800 a doplnit plochu textem: „Plocha o velikosti 21 150 m<sup>2</sup> rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: rekreační vybavenost“.

### **Odůvodnění**

Územní studie Západní Město – urbanistická studie z roku 2021, zpracována AHK architekti s.r.o. za spolupráce IPR Praha, schválená Magistrátem HMP, stavební komisí a radou MČ Prahy 13 slouží jako podkladová studie pro změny územního plánu v rámci Západního Města. Územní studie Západního Města podrobně řeší koncepci a umístění veřejné vybavenosti. V této části území probíhá v současné době změna platného územního plánu Z3545 Západní město – Segment 1. Tato změna mění využitelnost této části území

na plochy sportu a rekreace. V rámci územní studie Západního Města je zde navrženo krajinné rozhraní údolí Dalejského potoka, kde je navržen pás rekreační zóny při přechodu městské zástavby do volné krajiny. Podél hrany je navržena cesta pro pěší s výhledy na údolí a historickou dominantu Krteňského kostela. Je žádoucí, aby nově vniklá plocha rekreační vybavenosti byla v souladu s územní studií Západního Města a probíhající změnou Z3545 Západní město – Segment 1.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3030095**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9q2my6j

Lokalita | 608, 909, 247, 182

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 24

Název | ZM 27

---

### Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

### **Námítka 182/12: Úprava trasy kmenové stoky (návrh) 730/-/18 Sběrač Třebonice, kanalizace splašková gravitační, prodloužení – návrh**

Účastník požaduje v lokalitě Západního Města úpravu trasy kmenové stoky 730/-/18 Sběrač Třebonice, kanalizace splašková gravitační, prodloužení – návrh dle zákresu v příloze č. 4 tohoto podání (označeno jako 182/12).

### **Odůvodnění**

V současné době je v této části území projednáváno územní rozhodnutí pro umístění trasy kanalizačního sběrače. V dohledné době je očekáváno nabytí právní moci tohoto územního rozhodnutí. Je žádoucí, aby toto územní rozhodnutí bylo zohledněno v návrhu Metropolitního plánu a v souvislosti s tím je žádoucí úprava trasy kmenové stoky (návrh) 730/-/18 Sběrač Třebonice, kanalizace splašková gravitační, prodloužení – návrh dle zákresu v příloze č. 4 tohoto podání (označeno jako 182/12).

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.  
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas  
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací  
dokumentace.

Námítka

**ID 3030075**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9q2my6j

Lokalita | 909, 182

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 25

Název | ZM 3

---

### Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

### **Námítka 182/16: Změna parametrického regulativu zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 413/182/2672**

Účastník požaduje v zastavitelné rozvojové ploše s obytným využitím 413/182/2672 změnu parametrického regulativu minimálního podílu občanské vybavenosti OV<sub>min</sub>: 8% a v souvislosti s tím upravení krycího listu lokality v části KLZ/400 dle zákresu v příloze č. 8 tohoto podání (označeno jako 182/16).

### **Odůvodnění**

Územní studie Západní Město – urbanistická studie z roku 2021, zpracována AHK architekti s.r.o. za spolupráce IPR Praha, schválená Magistrátem HMP, stavební komisí a radou MČ Prahy 13 slouží jako podkladová studie pro změny územního plánu v rámci Západního Města. Územní studie Západního Města podrobně řeší koncepci a umístění veřejné vybavenosti. V této části území byla k 17.6.2022 schválena změna platného územního plánu Z3808 Změna specifikace VPS. Tato změna mění specifikaci veřejně prospěšné stavby 19/VS/13 v této části území na stavby pro veřejné školství,

zdravotnictví a sociální péči. Územní studie Západního Města předpokládá v této části území umístění základní školy s kapacitou cca 1 000 žáků. V současné době se jedná o zasmulvnění této základní školy s odborem školství pro MČ Prahy 13.

Dále v této části území byla k 17.6.2022 schválena změna platného územního plánu Z3789 Transformace funkčních ploch a umístění staveb VV. Tato změna umísťuje překryvné značení plochy s rozdílným způsobem využití o rozloze menší než 2500 m<sup>2</sup> v rámci jiné plochy (plovoucí značka VV). Územní studie Západního Města předpokládá v této části území umístění mateřské školy. V současné době je umístění této mateřské školy zasmulvněno s odborem školství pro MČ Prahy 13 v rámci smlouvy o spolupráci ze dne 9.9. 2020. Součástí dodatku ke smlouvě je uvedena kapacita mateřské školy s pozemkem 5 000 m<sup>2</sup>.

Tyto plochy pro školství jsou v souladu s územní studií Západního Města, které jsou v územní studii doplněny o plochy pro občanskou vybavenost DPS či polikliniky podél ulice Poncarova. Veřejnou vybavenost sportovních a rekreačních areálů umísťuje územní studie na krajinné rozhraní údolí Dalejského potoka. Tuto rekreační vybavenost nelze dle metodiky Metropolitního plánu započítat do minimálního podílu občanské vybavenosti OV<sub>min</sub>. Je proto žádoucí, aby parametrické regulativy plochy odpovídaly schválené územní studii Západního Města a parametrický regulativ minimálního podílu občanské vybavenosti OV<sub>min</sub> byl ponížen o nezapočítatelné plochy veřejné vybavenosti – rekreační vybavenost sportovních areálů.

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3030076**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9q2my6j

Lokalita | 712, 182, 522

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 26

Název | ZM 4

---

### Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

### Námítka 182/14A: Změna výškové regulace

Účastník požaduje změnit výškovou regulaci plochy výškové regulace (čtverce) podle zákresu v příloze č. 6 tohoto podání (označeno jako 182/14A), a to v rozmezí podlažnosti 8 6-8 RNP.

### Odůvodnění

V této části území probíhají v současné době změny platného územního plánu Z3375 Změna funkčního využití ploch, Západní město – Residence U vodojemu a Z3322 Jiné, Západní město – Residence Za valem. Tyto změny mění míru využitelnosti této části území a upravují koeficienty zastavitelnosti na plochy s poměrně intenzivní možností zastavění. V této části tohoto území již byla navržena architektonická studie zástavby bytových domů s uličními a veřejnými prostranstvími. Tato studie byla prezentována a projednána v IPR Praha. V současné době je projektována dokumentace pro územní rozhodnutí navazující na tuto studii. V rámci studie zde byly navrženy bytové domy v rozmezí podlažnosti 8 6-8 RNP dle metodiky Metropolitního plánu. Výškové řešení této



lokality bylo projednáno na schůzce v IPR Praha a prokázáno dálkovými zákresy jako vhodné řešení této lokality. „Čela“ blokové zástavby, ulice i průhledy jsou orientovány kolmo na okraj zástavby lemované zeleným pásem. Hmoty domů jsou vhodně uplatňovány při pohledech z okolních ulic Jeremiášova a Rozvadovská. Je žádoucí, aby plochy výškové regulace odpovídaly projednané architektonické studii.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3030077**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9q2my6j

Lokalita | 712, 182

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 27

Název | ZM 5

---

### Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

### **Námítka 182/14B: Změna výškové regulace**

Účastník požaduje změnit výškovou regulaci plochy výškové regulace (čtverce) podle zákresu v příloze č. 6 tohoto podání (označeno jako 182/14B), a to v rozmezí podlažnosti 8 6-8 RNP. Zároveň Účastník požaduje snížení výškové regulace plochy výškové regulace (čtverce) podle zákresu v příloze č. 6 tohoto podání (označeno jako 182/14B), a to v rozmezí podlažnosti 2 1-2 RNP.

### **Odůvodnění**

V této části území probíhá v současné době změna platného územního plánu Z3528 Rozšíření bytové zástavby. Tato změna mění využitelnost této části území z plochy pro zvláštní komplexy občanské vybavenosti – obchodní na všeobecně obytnou plochu. V této části tohoto území již byla navržena architektonická studie kombinující zástavbu bytových a rodinných domů s uličními a veřejnými prostranstvími. Tato studie byla prezentována a projednána v IPR Praha. V současné době je projektována dokumentace pro územní

rozhodnutí navazující na tuto studii. V rámci studie zde byly navrženy bytové domy v rozmezí podlažnosti 8 6-8 RNP dle metodiky Metropolitního plánu. Výškové řešení této lokality bylo projednáno na schůzce v IPR Praha a prokázáno dálkovými zákresy jako vhodné řešení této lokality. Vyšší hmoty domů jsou vhodně uplatňovány při pohledech z ulice Poncarova a z údolí Dalejského potoka. Navržená zástavba rodinných domů doplňuje stávající strukturu již realizovaných rodinných domů a tvoří přechod k intenzivnější zástavbě bytových domů. Je žádoucí, aby plochy výškové regulace odpovídaly projednané architektonické studii.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3030078**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9q2my6j

Lokalita | 182

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 28

Název | ZM 6

---

### Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

### Námítka 182/14C: Změna výškové regulace

Účastník požaduje změnit výškovou regulaci plochy výškové regulace (čtverce) podle zákresu v příloze č. 6 tohoto podání (označeno jako 182/14C), a to v rozmezí podlažnosti 6 4-6 RNP. Zároveň účastník požaduje snížení výškové regulace plochy výškové regulace (čtverce) podle zákresu v příloze č. 6 tohoto podání (označeno jako 182/14C), a to v rozmezí podlažnosti 4 2-4 RNP. Současně účastník požaduje doplnění výškové regulace plochy výškové regulace (čtverce) podle zákresu v příloze č. 6 tohoto podání (označeno jako 182/14C), a to v rozmezí podlažnosti 4 2-4 RNP.

### Odůvodnění

Územní studie Západní Město – urbanistická studie z roku 2021, zpracována AHK architekti s.r.o. za spolupráce IPR Praha, schválená Magistrátem HMP, stavební komisí a radou MČ Prahy 13 slouží jako podkladová studie pro změny územního plánu v rámci Západního Města. Územní studie Západního Města podrobně řeší výškové

a panoramatické řešení lokality a prokazuje jeho vhodnost dálkovými zákresy. V rámci studie Západního Města byl brán ohled na požadavky vlastníků místních pozemků. Místní majitelé pozemků, kteří mají zájem na participaci ve studii, mají jasné podmínky výškové regulace, bez jejichž splnění není možná další dohoda na rozvoji území. Je proto žádoucí, aby plochy výškové regulace odpovídaly dohody s majiteli místních pozemků, a to snížením plochy výškové regulace (čtverce) v rozmezí podlažnosti 4 2-4 RNP dle metodiky Metropolitního plánu podle zákresu v příloze č. 6 tohoto podání (označeno jako 182/14C). Dle územní studie je část této plochy určena k zastavění, je proto žádoucí, aby zde byly doplněny plochy výškové regulace v rozmezí podlažnosti 4 2-4 RNP dle metodiky Metropolitního plánu podle zákresu v příloze č. 6 tohoto podání (označeno jako 182/14C). Tato výšková regulace odpovídá výše zmíněné dohodě s majiteli místních pozemků a schválené územní studii Západního Města. V jižní části území je žádoucí změna plochy výškové regulace (čtverce) podle zákresu v příloze č. 6 tohoto podání (označeno jako 182/14C), a to v rozmezí podlažnosti 6 4-6 RNP. Tato změna je nezbytná pro zachování koncepce schválené územní studie Západního Města a možnosti realizace zástavby městského charakteru.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3030079**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9q2my6j

Lokalita | 182, 183

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 29

Název | ZM 7

---

### Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

### **Námítka 182/14D: Změna výškové regulace**

Účastník požaduje změnit výškovou regulaci plochy výškové regulace (čtverce) podle zákresu v příloze č. 7 tohoto podání (označeno jako 182/14D), a to v rozmezí podlažnosti 8 6-8 RNP. Zároveň Účastník požaduje změnit výškovou regulaci plochy výškové regulace se stanovenou hladinou věží (čtverce) podle zákresu v příloze č. 7 tohoto podání (označeno jako 182/14D), a to v rozmezí podlažnosti 8 6-8 RNP a hladinou věží 15 RNP.

### **Odůvodnění**

V části území již byla vydána územní rozhodnutí a stavby byly umístěny. V současnosti se zde nachází zkolaudované bytové domy s rozmezím podlažnosti 8 6-8 RNP dle metodiky Metropolitního plánu. Je proto žádoucí změna výškové regulace odpovídající již realizovaným domům.

Územní studie Západní Město – urbanistická studie z roku 2021, zpracována AHK architekti s.r.o. za spolupráce IPR Praha, schválená Magistrátem HMP, stavební komisí a radou MČ Prahy 13 slouží jako podkladová studie pro změny územního plánu v rámci Západního Města. Územní studie Západního Města podrobně řeší výškové a panoramatické řešení lokality a prokazuje jeho vhodnost dálkovými zákresy. V současné době v části tohoto území již byla vydána územní rozhodnutí a byly umístěny stavby administrativních budov, které volně navazují na pás zástavby administrativních budov podél ulice Jeremiášova. V této části území byla k 17.6.2022 schválena změna platného územního plánu Z3789 Transformace funkčních ploch a umístění staveb VV. Dále v této části území probíhá v současné době změna platného územního plánu Z3318 Změna funkčního využití ploch, revitalizace území Západní Město – jihovýchod u ul. Poncarova. Tyto změny mění využitelnost této části území na plochy smíšené s poměrně intenzivní možností zastavění podél ulice Poncarova.

V rámci územní studie Západního Města jsou zde navrženy plochy pro výstavbu administrativních staveb a bytových staveb s výškovými dominantami do 14 NP. Změna výškové regulace se stanovenou hladinou věží je nezbytná pro zachování koncepce územní studie Západního Města a možnosti realizace zástavby s výškovými dominantami, které byly prokázány na dálkových pohledech urbanistické studie Západního Města. Je žádoucí, aby plochy výškové regulace odpovídaly schválené územní studii včetně stanovení hladiny věží podle zákresu v příloze č. 7 tohoto podání (označeno jako 182/14D).

---

### Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3030080**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9q2my6j

Lokalita | 182

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 30

Název | ZM 8 - RNP

---

### Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

UPOZORŇUJEME, že samostatná námítka směřuje proti stanovenému počtu RNP v jednom z uvedených čtverců a žádá se tedy ještě dílčí korekce.

### **Námítka 182/14E: Změna výškové regulace**

Účastník požaduje změnit výškovou regulaci plochy výškové regulace (čtverce) podle zákresu v příloze č. 7 tohoto podání (označeno jako 182/14E), a to v rozmezí podlažnosti 8 6-8 RNP. Zároveň Účastník požaduje změnit výškovou regulaci plochy výškové regulace se stanovenou hladinou věží (čtverce) podle zákresu v příloze č. 7 tohoto podání (označeno jako 182/14E), a to v rozmezí podlažnosti 8 6-8 RNP a hladinou věží 12 RNP.

### **Odůvodnění**

Územní studie Západní Město – urbanistická studie z roku 2021, zpracována AHK architekti s.r.o. za spolupráce IPR Praha, schválená Magistrátem HMP, stavební komisí a radou MČ Prahy 13 slouží jako



podkladová studie pro změny územního plánu v rámci Západního Města. Územní studie Západního Města podrobně řeší výškové a panoramatické řešení lokality a prokazuje jeho vhodnost dálkovými zákresy. V této části území probíhá v současné době změna platného územního plánu Z3545 Západní město – Segment 1. Tato změna mění intenzitu využitelnosti této části území dle koncepce územní studie Západního Města. V rámci územní studie Západního Města jsou zde navrženy plochy pro čistě obytnou zástavbu bytovými domy s rozmezím podlažnosti 8 6-8 RNP dle metodiky metropolitního plánu. Je žádoucí, aby plochy výškové regulace odpovídaly schválené územní studii podle zákresu v příloze č. 7 tohoto podání (označeno jako 182/14E).

Současně je žádoucí změnit plochu výškové regulace se stanovenou hladinou věží (čtverce) podle zákresu v příloze č. 7 tohoto podání (označeno jako 182/14E), a to v rozmezí podlažnosti 8 6-8 RNP a hladinou věží 12 RNP. Je vhodné uvažovat s lokální dominantní hmotou nárožního objektu na rohu dvou křížících se významnějších ulic Západního Města – ulice V73 (pokračující ulice Ferrariho), která prochází centrálním Západním Městem s městským charakterem zástavby dle územní studie a severojižní ulice vedoucí od náměstí Junkových k údolí Dalejského potoka. V rámci koncepce schválené územní studie Západního Města byly prokázány na dálkových pohledech výškové dominanty podél ulic Jeremiášova a Poncarova. Tato výšková dominanta na křížení dvou významnějších ulic Západního Města může vhodně doplňovat okolní dominanty podél Poncarovy ulice.

---

### Rozhodnutí o námítkce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3030081**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 767

Podatel | **FINEP CZ a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDSHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9q2my6j

Lokalita | 909, 183, 182

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 31

Název | ZM 9

---

### Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkový souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

### **Námítka 182/14F: Změna výškové regulace**

Účastník požaduje změnit výškovou regulaci plochy výškové regulace (čtverce) podle zákresu v příloze č. 7 tohoto podání (označeno jako 182/14F), a to v rozmezí podlažnosti 6 4-6 RNP.

### **Odůvodnění**

Územní studie Západní Město – urbanistická studie z roku 2021, zpracována AHK architekti s.r.o. za spolupráce IPR Praha, schválená Magistrátem HMP, stavební komisí a radou MČ Prahy 13 slouží jako podkladová studie pro změny územního plánu v rámci Západního Města. Územní studie Západního Města podrobně řeší výškové a panoramatické řešení lokality a prokazuje jeho vhodnost dálkovými zákresy. V této části území probíhá v současné době změna platného územního plánu Z3545 Západní město – Segment 1. Tato změna mění intenzitu využitelnosti této části území dle koncepce územní studie Západního Města.

V rámci územní studie Západního Města jsou zde navrženy plochy pro čistě obytnou zástavbu s kombinací bytových domů s rozmezím podlažnosti 6 4-6 RNP dle metodiky Metropolitního plánu a viladomů při přechodu městské zástavby do volné krajiny. Změna plochy výškové regulace je nezbytná pro zachování koncepce schválené územní studie Západního Města a možnosti realizace zástavby podél ulice Poncarova a jejího zapojení do struktury města, jakožto zvýrazněného vjezdu do lokality a přiblížení zástavby ulici, dle podnětu IPR k územní studii Západního Města. Je žádoucí, aby plochy výškové regulace odpovídaly schválené územní studii podle zákresu v příloze č. 7 tohoto podání (označeno jako 182/14F).

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Požizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3025507**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 768

Podatel | **LICHTENŠTEJNOVÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH8XJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4uakd4j7

Lokalita | 967

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas se změnou p.č. 1184/40 k.ú. Hlubočepy P5 z NL na ZMK + VOP

---

### Vyjádření

Jako vlastník parcely č. 1184/40, k.ú. Hlubočepy P5, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 5362 podávám Námítku a zásadně Nesouhlasím, aby tato parcela byla v těchto nově navrhovaných změnách zahrnuta do Okružního parku podle poslední, již několikáté studie č. 6, od A69, tzv. Fáze II. Barrandov a spadala do plochy vymezené jako veřejné prostranství - Nezastavitelná transformační plocha s rekreačním využitím. Nesouhlasím nově, aby v blízkosti této parcely byly nově vybudovány kanalizační sběrače A + B, sloužící pro svod odpadních vod ze sídliště Barrandov. Nesouhlasím dále také, aby parcely např. 1792/152, 154, 74... atd. byly převedeny ze stávajících ploch ZMK do OB, aniž by došlo k veřejnému projednání těchto změn. Vzhledem ke všeobecně stále více složitější situaci bydlení v Praze, kterou řeším s Prahou 5 a MHMP již více než 15 let (Z 2873), nedošlo ze strany těchto úřadů k žádné věcné komunikaci, ani snaze problém řešit. Z jakého důvodu jsou podle současného územního plánu sousedící parcely v k.ú. Hlubočepy P5 č. 1184/4, 1184/67 a 1184/30 zahrnuty do kategorie OB a má parcela č. 1184/40 je "vykousnutá" a spadá do NL? Připomínám, že pokud by došlo k užívání pozemku jako veřejného prostranství vůli mé osoby navzdory, jednalo by se o formu diskriminace a protiprávní jednání, které by zakládalo nárok na vydání bezdůvodného obohacení za neoprávněné užívání pozemku v soukromém vlastnictví. Dále plochy typu ZMK apod. jsou navíc plochy typicky využívané pro veřejnosti přístupná veřejná prostranství. Vymezení veřejného prostranství na soukromém pozemku tak představuje zásadní omezení vlastnického práva, které zásadně není možné bez souhlasu vlastníka pozemku. Pokud předchozích 5 územních studií potvrdilo věcnou správnost rozvoje dané oblasti způsobem, kdy je pozemek zařazen do zastavitelných

ploch, není na místě upřednostnit ojedinělou studii, u které navíc vyvstává podezření, že spíše než na objektivním zhodnocení skutečných podmínek v území, byla vyhotovena v návaznosti na externí tlaky. Osobně jsem na základě uvedených příslibů a řešení uvedenému v 5 územních studiích nabyl legitimní očekávání, že k umožnění výstavby na mém pozemku dojde.

Ochrana legitimního očekávání je jednou ze základních zásad právního řádu a státu, která by měla být respektována všemi orgány veřejné moci, tedy i v procesu pořizování územně plánovací dokumentace (srov.

například nálezy Ústavního soudu ze dne 3. 6. 2009, sp. zn. I. ÚS 420/09). Omezení a zásahy do práv dotčených osob, které vyplývají z územního plánu, musí mít dle ustálené judikatury správních soudů ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, musí být činěny jen v nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (viz např. rozsudek NSS ze dne 9. 8. 2010, č. j. 4 Ao 4/2010 - 195). Pokud by došlo ke schválení změny platného ÚP č. Z 3833 a Z 3563, tak takové rozhodnutí by zcela pomíjelo jak ohledy na mé vlastnické právo, tak ochranu jeho legitimního očekávání. Z výše uvedených důvodů žádám o vypuštění pozemku parc. č. 1184/40, k. ú. Hlubočepy P5, z plochy Nezastavitelná transformační plocha s rekreačním využitím. Zároveň žádám o zařazení pozemku parc. č. 1184/40, k. ú. Hlubočepy do některé z ploch pro bydlení. V opačném případě by došlo k nezákonnému a neproporcionálnímu zásahu do mého vlastnického práva. Proto navrhuji, aby se koncepce využití pozemku navrátila k dřívějšímu konceptu odpovídajícímu mému legitimnímu očekávání zahrnutých v předešlých 5 studiích. Příklad viz příloha: Studie z 2014-16

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně

doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025508**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 769

Podatel | **NOVOTNÝ PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHQ2C

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4uf837mi

Lokalita | 898

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s dotčením pozemku 1711/1 v k.ú. Hostivař

---

### Vyjádření

1. Nesouhlasíme s tím, aby železniční trať ani její ochranné pásmo zasahovalo do našeho pozemku 1711/1 v k.ú. Hostivař o výměře 4.678 m<sup>2</sup>.

Požadujeme, aby náš pozemek nebyl zasažen tratí, resp. jejím ochranným pásmem. Žádáme, aby tratě byly vedeny co nejbližší u sebe tak, aby na náš pozemek nijak nezasahovaly.

2. Žádáme, aby náš pozemek byl 1711/1 v k.ú. Hostivař v lokalitě 898

Za dráhou v ploše otevřené krajiny byl v Metropolitním plánu určen pro nás zamýšlený záměr vybudování sportoviště - tenisových kurtů se zázemím včetně hygienických zařízení dle čl. 65 odst.2.

Tento záměr je v souladu s čl. 65 odst. 1 pro rozvoj rekreace a sportu. Tento záměr zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a sportu.

### Odůvodnění

Z porovnání Metropolitního plánu 2022 a Metropolitního plánu 2025 přibyla další trať a trasa trati byla posunuta tak, že trať, resp. její ochranné pásmo zasahuje mnohem více na náš pozemek.

Uvedené umístění železničních tratí by poškodilo naše zájmy a vlastnická práva a omezilo, resp. znemožnilo uskutečnění našich dlouhodobě plánovaných záměrů.



---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Při vymezení koridoru pro trasu 630/-/101 Jižní vstup Rychlého spojení v návaznosti na koridor 630/-/125 Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice – Běchovice se postupovalo dle nadřazené dokumentace pro územní ochranu zvažovaného záměru. Pro upřesnění trati se momentálně pořizuje ZÚR č. 14 a samostatně i dílčí územní rozvojový plán. Konkrétní vedení kolejí je na podrobnější technické dokumentaci, která je pod podrobností plánu. MPP vychází ze studie proveditelnosti železničního uzlu Praha.

Metropolitní plán přímo nezakazuje na daném pozemku sportovní využití, jak i připomínkující uvádí v kontextu čl. 65 odst. 1. Podrobné rozhodování o konkrétních záměrech v území a stavbách náleží příslušným správním orgánům, které postupují v souladu s §18 stavebního zákona a v souladu s ostatními regulativy MPP (např. princip SES, záleží ale na konkrétních parametrech záměru).

Soulad záměru s územním plánem posuzuje příslušný stavební úřad na základě podrobnější projektové dokumentace. Jednotný výklad územně plánovací dokumentace pomáhá usměrňovat a metodicky vést pomocí vyjádření úřadu územního plánování dle správního řádu pořizovatel územního plánu (UZR MHMP), např. poskytnutím průběžných konzultací k jednotnému metodickému výkladu regulativů územně plánovacích podkladů a dokumentací ve vztahu k navrhovaným záměrům či písemné součinnosti ve věci posouzení záměrů, a to včetně odvolacích a přezkumných řízení.

Námítka

**ID 3025510**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 771

Podatel | **CARPET INVEST s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDHQBY

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4v7rcr2m

Lokalita | 104

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka 104/1 ke grafické části (104/Sídlíště Vinice)

**Vyjádření**

Účastník požaduje vytvoření nové transformační obytné plochy ve stabilizované lokalitě 104/Sídlíště Vince, která je identická s obrysem rozvojové plochy SV-H ve stávajícím územním plánu. Tuto námítku účastník podal již dříve a to 30.6.2022. Námítce nebylo v aktuálně zveřejněném (od 20. října do 3. prosince 2025), upraveném návrhu Metropolitního plánu vyhověno a proto účastník v rámci nového zveřejnění Metropolitního plánu předmětnou připomínku opětovně vznáší. V kontextu řešeného území je nutno podotknout, že v bezprostředně dopravně a urbanisticky navazující lokalitě 103/Strašnice Z (04) k účastníkem namítané lokalitě 104/Sídlíště Vinice Z (04), bylo v rámci připomínkovaného návrhu Metropolitního plánu v roce 2022 vyhověno obdobné námítce jiného účastníka, na jejímž základě byla v aktuálním návrhu Metropolitního plánu nově zřízena zastavitelná transformační plocha s obytným využitím 411/103/2591, umístěná jižně od řešené lokality (nároží ulice Vinohradská x Starostrašnická).

**Odůvodnění**

Území v okolí křížení ulic Vinohradské a Starostrašnické bylo v minulosti dle stávajícího plánu zastavěno. Stávající řešení veřejného prostoru podél ulice Vinohradské a jeho ukončení na nároží bloku s prostorovým řešením neumožňující zajištění plnohodnotného a živého městského parteru se postupem času ukázalo být překonáno. Vlastník pozemků si nechal zpracovat urbanistickou studii, kterou akcentuje dominantní pozici na nároží této nově navrhované transformační obytné plochy. Urbanistická studie řeší remodelaci nároží ulic Vinohradská x Starostrašnická x Na Palouku, včetně návazností na protější předpokládaný rozvoj bloku zahrnující v aktuálním návrhu Metropolitního plánu již nově zřízenou zastavitelnou transformační plochu s obytným využitím 411/103/2591.

Součástí studie je i prověření propojení systému zeleně (park Jilemnického x zeleň Na Palouku x Vinohradský hřbitov). Z pohledu účastníka, vlastníka pozemků je urbanisticky, hmotově a výškově žádoucí vytvořit v dotčeném území podél Vinohradské třídy, jakožto vstupní brány do centra Prahy, protipól k nově zřízené zastavitelné transformační ploše s obytným využitím 411/103/2591. Pro připomínkovanou lokalitu byl účastníkem dne 24.4.2025 rovněž podán „Návrh na pořízení změny územního plánu“ pod. č.j.: MHMPP08YTREN.

Požadovaný návrh úpravy Metropolitního plánu v rozsahu námítky je zobrazen v samostatné příloze nazvané jako „Grafická příloha k námítce vlastníka 104-1“.

*LV - Carpet Invest s.r.o. v příloze podání*

---

### **Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP

rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava výškové regulace, tj. nikoliv vymezení transformační plochy s obytným využitím v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že v rámci návrhu Metropolitního plánu byla dotčená plocha vyhodnocena jako stabilizovaná plocha s ustálenou strukturou. Stabilizovaná plocha dle definice MPP připouští dílčí změny s přihlédnutím k stávajícímu charakteru území. Ve fázi veřejného projednání byl čtverec výškové regulace navýšen ze 6 RNP na 8 RNP. Podle čl. 103 textové části Metropolitního plánu je možné maximální počet RNP navýšit o 1 RNP pro budovy podél metropolitních a čtvrtkových tříd.

Návrh Metropolitního plánu s ohledem na danou transformační plochu byl koordinován se změnou ÚP SÚ HMP Z 3743, zároveň zde byla doplněna podmíněnost plánovací smlouvou.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip

kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Námítka

**ID 3027424**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 771

Podatel | **CARPET INVEST s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDNUEL

Identifikátor podání Portálu Pražana | dtjtbbmp

Lokalita | 302, 104

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka 104/2 ke grafické části (104/Sídlíště Vinice)

---

**Vyjádření**

Účastník v rámci dřívějšího podání námitek k návrhu Metropolitního plánu (podáno 30.6.2022) požadoval nahrazení ploch výškové regulace pro stávající ustálenou zástavbu s hodnotou 6 RNP, která navíc neodpovídala stávajícímu stavu v území s hodnotou 8 RNP, za plochy výškové regulace se stanovenou hladinou věží s hodnotou 15 (27) RNP. Námítce bylo v aktuálně zveřejněném (od 20. října do 3. prosince 2025), upraveném návrhu Metropolitního plánu vyhověno jenom částečně a to pouze v rozsahu narovnání historicky závadného stavu s úpravou dotčených ploch výškové regulace na stávající hodnotu výškové regulace 8 RNP v území.

Nově zřízená zastavitelná transformační plocha s obytným využitím 411/103/2591 (umístěná jižně od řešené lokality), má v aktuálním návrhu Metropolitního plánu stanovenou plochu výškové regulace 15 RNP. S ohledem na zachování výškově obdobných dominant vstupní brány do centrální části Prahy na začátku Vinohradské třídy a to jak v transformační zóně 411/103/2591, tak v transformační zóně účastníkem nyní požadované, účastník nově požaduje v jím navržené transformační ploše stanovení plochy výškové regulace s hodnotou 15 RNP. Pokud by došlo ke schválení návrhu Metropolitního plánu v jeho aktuální podobě, došlo by k výškové disproporci možných záměrů.

Na obou stranách začátku Vinohradské třídy směrem do centra Prahy, by v křížení s ul. Starostrašnickou a Na Palouku měla z městotvorného pohledu vzniknout urbanisticky ucelená lokalita, která nebude mít na každé straně Vinohradské třídy rozdílnou výškovou hladinu.

## Odůvodnění

Vlastník pozemků si nechal zpracovat urbanistickou studii, kterou klade důraz na kvalitu veřejných prostor, parkových ploch a dotváří významné urbanistické osy navazující na okolní zástavbu. Studie zároveň cílí na členění střešní krajiny navrhované zástavby. Díky formě návrhu a umístěním lokálních dominant do exponovaných pohledových os, vzniká různorodé objemové řešení, které pohledově obohatí tento významný příjezd do vnitřní Prahy. Stávající výšková regulace nad ustálenou zástavbou v okolí se pohybuje v rozmezí hodnot 6-21 RNP. S ohledem na tento fakt a výsledky zpracované urbanistické studie požadujeme nahrazení stávajících ploch výškové regulace nad ustálenou zástavbou s hodnotou 6 RNP (v aktuálním návrhu Metropolitního plánu 8 RNP) za plochy výškové regulace s hodnotou 15 RNP. Pro připomínkovanou lokalitu byl účastníkem dne 24.4.2025 rovněž podán „Návrh na pořízení změny územního plánu“ pod. č.j.: MHMPP08YTREN.

Požadovaný návrh úpravy Metropolitního plánu v rozsahu námítky je zobrazen v samostatné příloze nazvané jako „Grafická příloha k námítce vlastníka 104-2“.

*LV - Carpet Invest s.r.o. v příloze podání*

---

## Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V návrhu Metropolitního plánu (MPP) se jedná o stabilizované území, stabilizovaná plocha dle definice MPP připouští dílčí změny s přihlédnutím k stávajícímu charakteru území. Dosavadní ÚP SÚ vymezuje v dotčeném území plochu s rozdílným způsobem využití SV, se stanoveným kódem míry využití plochy H. Na základě zhodnocení stavu území byl ve fázi veřejného projednání čtverec výškové regulace navýšen ze 6 RNP na 8 RNP, spolu se sousedním čtvercem výškové regulace (21) odpovídá návrh MPP právní kontinuitě.

Jednotlivé výškové stavby v území představují výjimky z jinak převládající struktury a nelze je interpretovat jako určující prvek pro budoucí prostorové uspořádání. V případě transformační plochy 411/103/2591 (jižně od řešeného území), kde je v Metropolitním plánu navržena výšková regulace 15RNP pořizovatel uvádí, že návrh je koordinován se změnou ÚP SÚ Z 3743, která se zabývá podrobným prověřením změny funkčního a prostorového uspořádání území v předmětné lokalitě včetně širšího navazujícího území za účelem transformace plochy, prověření možnosti potenciálu území a jeho rozvoje, na základě zpracované studie. Na konkrétním

pozemku týkající se požadavku k podrobnému prověření, ani k podnětu na změnu ÚP SÚ nedošlo.

Dle čl. 98 odst. 6) platí, že nad úrovní hlavní římsy je přípustná výstavba jednoho ustupujícího podlaží, podkroví, případně jiných prostorových řešení střechy (prostorové řešení střechy nebo ustupujícího podlaží je regulováno § 27 odst. 2 PSP, resp. § 20 odst. 2 NPSP).

Dále, podle čl. 103 textové části Metropolitního plánu, je možné maximální počet RNP navýšit o 1 RNP pro budovy podél metropolitních a čtvrtových tříd.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmězí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu



typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Námítka

**ID 3025512**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 772

Podatel | **Rezidence Kunratice, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHE7Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4vef2e69

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Kunratice – Rezidence Zelené Údolí - Námítka k článku 167

Textové části - Přejížděná ustanovení

**Vyjádření**

**1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části metropolitního plánu.**

**2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.**

**Odůvodnění**

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces

trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3030842**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 772

Podatel | **Rezidence Kunratice, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYRR86

Identifikátor podání Portálu Pražana | u2nwnpmb

Lokalita | 977, 135

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Kunratice – Rezidence Zelené Údolí - Výšková regulace

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu k pozemku ve vlastnictví podatele a požaduje upravit aktuálně navrhované rozmezí podlažnosti na hodnotu 6.

### Odůvodnění

Podatel v současné době činí aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě bytového objektu. K tomu již podatel vynaložil nemalé úsilí a náklady a mj. již i disponuje ve vztahu ke svému záměru souhlasnými stanovisky od Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy ze dne 7.10.2020 a Odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 15.6.2021.

Podatel proto požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 6, které umožní naplnění charakteru budoucí zástavby v souladu s hlavním využitím území dle zpracované projektové dokumentace, ke které již Podatel mj. obdržel výše uvedená stanoviska. Stanovení podlažnosti na úroveň 6 zároveň zajistí dlouhodobý a smysluplný urbanistický rozvoj dané lokality, neboť navazuje na hodnoty stávající zástavby v bezprostředním okolí (například ubytovna IKEM). Tato skutečnost potvrzuje, že širší okolí má přirozený potenciál pro další urbanistický kvalitní růst. Stanovení vyšší podlažnosti v daném území tak představuje logické a přiměřené pokračování rozvojové tendence širší lokality.

Vyšší podlažnost umožní kompaktnější a efektivnější prostorové uspořádání, což je plně v souladu s veřejným zájmem. Zvýšení rozmezí podlažnosti zároveň neohrožuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků.

Podatel zároveň nesouhlasí s navrhovaným omezením stávající využitelnosti svých pozemků a požaduje zachování kontinuity územního plánování mezi stávajícím územním plánem a Metropolitním plánem. Požaduje tedy, aby požadavky nového Metropolitního plánu byly v souladu jak se stávajícím územním plánem, tak i s projektovou dokumentací vlastníka na zástavbu o podlažnosti 5+, která je dle stávajícího územního plánu v rámci koeficientu podlažních ploch KPPp přípustná. Tuto skutečnost podporují i výše zmíněná stanoviska Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy obdržené 7.10.2020 a Odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 15.6.2021. Oba tyto dokumenty jsou k námitce přiloženy jako její přílohy.

K tomu podatel závěrem podotýká, že princip kontinuity územního plánování je judikaturou správních soudů všeobecně uznáván jako jeden ze zásadních mantinelů omezení vlastnického práva v rámci územního plánování. S uvedeným principem je zároveň neoddělitelně spjata zásada materiální pravdy, kdy případný odlišný přístup (nového územního plánu oproti stávajícímu) k dané lokalitě je nutno v rámci územního plánování dostatečně a s přihlédnutím ke konkrétnímu zásahu na základě objektivních faktů, zdůvodnit. Upravený návrh Metropolitního plánu tak nečiní a ve vztahu k omezení vlastnického práva podatele v tomto případě přistupuje v rozporu s uvedenými principy, svévolně, a tedy nepřipustným způsobem, v jehož důsledku hrozí podateli vznik újmy, jejíž náhradu by byl nucen právně vymáhat.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace je navržena s ohledem na ÚP SÚ HMP a plochu s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné, se stanoveným kódem míry využití plochy C. Současně se jedná o okrajovou část zastavitelného území, s vazbou na Kunratický les.

V rámci návrhu Metropolitního plánu byl upraven čtverec výškové regulace ve východní části, a to ze 3 RNP na 4 RNP, z důvodu probíhajícího řízení k povolení záměru (bytový dům) tak, aby reflektoval tuto skutečnost.

Z hlediska charakteru území se jedná o heterogenní strukturu zástavby, se stanoveným typickým počtem podlaží 5. Heterogenní struktura typicky kombinuje různé typy zástavby horizontálně vedle sebe. Kombinace různých typů zástavby (zástavba v blocích, volná zástavba, zástavba v zahradách) v rámci jednoho místa vytváří prostorově různorodé urbánní prostředí se střední mírou využití. Okolní zástavbu tvoří bytové domy o max 6 NP a dále rodinné

(řadové) domy o 3 NP. Stávající zástavba se směrem ke Kunratickému lesu snižuje. Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na kontinuitu ÚP SÚ HMP a stanovenou míru využití území, stávající charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Dle čl. 167 textové části Metropolitního plánu platí, že záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Ve vztahu k předmětným plochám bylo v minulosti vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování. Jelikož je pořizovatel zároveň orgánem územního plánování pro hl. m. Prahu, který závazné stanovisko vydal, cílem pořizovatele při pořizování MPP bylo nepopřít vlastní koordinaci územně plánovací činnosti v hl. m. Praze.

Pořizovatel se řešením předmětných ploch zabýval komplexně a v rámci pořizování MPP zohlednil veškeré relevantní podklady, včetně vyjádření a stanovisek dotčených orgánů. Pořizovatel se proto předmětným závazným stanoviskem zabýval, posoudil jeho aktuálnost a také to, zda nedošlo k zásadní změně poměrů v území. Současně prověřil širší územní vztahy i návaznost na koncepční řešení okolí, a to s cílem zajistit koordinaci a kontinuitu územně plánovací činnosti.

V plochách řešených předmětným závazným stanoviskem nedošlo k podstatné změně poměrů a závazné stanovisko orgánu územního plánování je tedy i nadále aktuální. Toto stanovisko reflektovalo vhodnost navrženého funkčního a prostorového uspořádání, zohledňovalo veřejné i soukromé zájmy v území a bylo výsledkem koordinace územně plánovací činnosti. Ve vztahu k předmětným plochám proto pořizovatel přihlédl i k vydanému kladnému závaznému stanovisku orgánu územního plánování a jeho závěry promítl do návrhu MPP, čímž zajistil návaznost na již dříve posuzované řešení, resp. že ÚP SÚ i návrh MPP jsou v daném místě de facto v právní kontinuitě.

Zároveň je třeba uvést, že závazné stanovisko je sice závazným podkladem pro rozhodování v navazujících řízeních podle stavebního zákona, samo o sobě však nezakládá právo záměr realizovat

a nenahrazuje povolení záměru vydané příslušným stavebním úřadem. Jeho význam spočívá v tom, že představuje relevantní odborný podklad pro posouzení území. Navržená regulace proto není nahodilá, ale vychází z již dříve posouzeného a koordinovaného řešení.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd



a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3030982**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 772

Podatel | **Rezidence Kunratice, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0DG

Identifikátor podání Portálu Pražana | up7tmddx

Lokalita | 135, 977

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Rezidence Kunratice - Změna míry stability území

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením stávajícího transformačního potenciálu jeho pozemků, kdy jeho pozemky, dle aktuálně platného územního plánu vymezené jako rozvojová plocha se stanoveným kódem míry využití území a koeficientem podlažních ploch, mají být dle upraveného návrhu Metropolitního plánu podle míry stability klasifikovány jako „Stabilizovaná plocha“. Podatel požaduje, aby stávající rozvojový, resp. transformační potenciál jeho pozemků byl zachován alespoň v míře odpovídající aktuálně platnému územnímu plánu s podmíněně přípustným koeficientem, bude-li postaveno na jisto, že jej nelze navýšit. Požaduje tedy pro své pozemky změnu míry stability tak, aby byly podle míry stability vymezeny jako „Zastavitelná transformační plocha“.

### Odůvodnění

Pozemky podatele jsou dle aktuálně platného územního plánu vymezené jako rozvojová plocha se stanoveným kódem míry využití území a koeficientem podlažních ploch. Podle upraveného návrhu Metropolitního plánu však mají být podle míry stability klasifikovány jako „Stabilizovaná plocha“, čímž je zásadním způsobem snížen jejich transformační potenciál.

Podatel v zájmu kontinuity tedy požaduje, aby rozvojový, resp. transformační potenciál jeho pozemků byl zachován alespoň ve stejné míře (s podmíněně přípustným koeficientem), bude-li postaveno na jisto, že jej nelze navýšit.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava způsobu využití ani úprava stability území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

**ID 3025513**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 773

Podatel | **DOLEJŠ MAREK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03T4J

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4vnun2fp

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Transformační plocha - Libeň

---

**Vyjádření**

Jako spoluvlastník pozemku parc. č. 2425/1 v k. ú. Libeňnacházející se v

transformačníploše č. 411/026/2027, jsem podal námitku a požadoval, aby byljižní hranice této transformačníplochy vedena po severní hraně stávajícího severního chodníku Proseckéulice, respektive po jižní hranici pozemku parc. č. 2425/1 v k. ú.Liběň.

Mé námitce nebylovyhověno, ale stávající řešení je pro mne akceptovatelné.Navrhují, aby toto řešení zůstalo zachováno.

Pro úplnost uvádímniže odůvodnění původní námitky, na které z výše uvedenýchdůvodů již netrvám.

**Odůvodnění**

Pozemek parc. č. 2425/1 v k. ú. Libeň se dle návrhuMetropolitního plánu

nachází v ploševýškové regulace s rozmezím podlažnosti 3 (1-3 RNP).

Pozemek je součástí„zastavitelné transformační a rozvojové plochy

doplňujícístávající struktury“ č. 411/026/2027.

V celé tétotransformační ploše je stanoveno rozmezí podlažnosti 6, a to

většinou modrýmčíslem, pouze v jedné ploše výškové regulace (plocha

výškové regulace dále jen jako „čtverec“) v jihovýchodním rohu

transformační plochy je stanoveno rozmezí podlažnosti 3 černým číslem.

Toto rozmezí je zdestanoveno nejspíše z důvodu, že ve stejném čtverci se

nachází blok stávajících domů (již mimo transformační plochu), které nedosahují výšky 6 NP.

Požadujeme, aby i ve čtverci nad pozemkem parc. č. 2425/1 v k. ú. Libeň

bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 6, a to z níže uvedených důvodů:

1. Pokud je v malé části transformační plochy stanovena podlažnost

poloviční oproti zbytku transformační plochy, a to bez zvláštního

urbanistického důvodu, pak jde o bezdůvodné znevýhodnění dotčených

pozemků, což je v rozporu s principem legitimního očekávání. Vlastníci

předmětného pozemku legitimně očekávají, že orgány veřejné moci budou

ve shodných případech postupovat shodně a v podobných případech

podobně, tedy jestliže umožní zastavění pozemku a stanoví v území

podlažnost, budou postupovat stejně, jako ve zbytku konkrétní

transformační plochy. Princip legitimního očekávání je mimo jiné

systematicky a opakovaně judikován a uváděn Nejvyšším soudem ČR,

Nejvyšším správním soudem ČR i Ústavním soudem ČR a je i jedním ze

závažných obecných právních principů (Hendrych D. a kol.: Správní právo

– obecná část. 6. vydání, C. H. Beck Praha, 2006, str. 771).

Ke znakům právního státu a mezi jeho základní hodnoty patří neodlučitelný princip právní jistoty (čl. 1 odst. 1 Ústavy), jehož nepominutelným komponentem je nejen předvídatelnost práva, nýbrž i legitimní předvídatelnost postupu orgánů veřejné moci v souladu s právem a zákonem stanovenými požadavky. Tato předvídatelnost postupu orgánů veřejné moci je vyjádřením maximy, na základě níž se lze v demokratickém právním státě spolehnout na to, že ve své důvěře v platné právo nikdo, tj. fyzická či právnická osoba, nebude zklamán. Pouze takto předvídatelné chování naplňuje v praxi fungování materiálně chápaného demokratického právního státu a vylučuje prostor pro případnou svévoli.

Nález Ústavního soudu ze dne 27.3.2003, sp. zn. IV. ÚS 690/01).

2. Zástavba v tomto čtverci přiléhá, respektive bude přiléhat k místní hlavní ulici Prosecká, která je vymezena jako uliční prostranství lokální úrovně. Z urbanistického pohledu není vhodné, aby zástavba podél hlavní ulice byla nižší (dokonce poloviční) než ve zbytku transformační plochy.

3. Ulice Prosecká je z hlediska místní struktury veřejných prostranství i z hlediska dopravní infrastruktury velmi významnou ulicí, přičemž její význam bude trvat bez ohledu na skutečnost, zda bude či nebude realizována Libeňská spojka. Je tedy pravděpodobné, že šířka ulice se

oproti současnému stavu nebude zmenšovat (i s ohledem na složitě  
řazení

jízdních pruhů před dopravně významnou křižovatkou) a její šířka i do  
budoucnosti zůstane přibližně stávajících 30 metrů. Z důvodu příznivé  
prostorové kompozice uličního prostoru (proporce výšky domů a šířky  
ulice) je žádoucí umožnit zástavbu v uliční frontě o výšce alespoň 6  
RNP.

Stávající návrh 3 RNP je v tomto ohledu zcela nevyhovující.

4. V bloku stávajících domů jižně od ulice Prosecká se nachází 10  
domů, z nichž 6 má výšku 3 RNP (a kvůli nim bylo pravděpodobně  
stanoveno v tomto čtverci rozmezí podlažnosti 3). V daném bloku jsou  
nicméně také tři domy s výškou 4 RNP a jeden dům s výškou 5 RNP,  
čímž

se tyto domy dostávají do rozporu se stanoveným rozmezím  
podlažnosti,

přičemž k tomu neexistuje závažný důvod. I s ohledem na tyto domy  
by

zde mělo být stanoveno rozmezí podlažnosti 6 (4-6 RNP).

5. Pokud je urbanistickým záměrem zachovat stávající podlažnost  
domů

jižně od ulice Prosecká, pak bude jejich podlažnost ochráněna i při  
stanovení rozmezí podlažnosti 6, a to díky ustanovení Metropolitního  
plánu v čl. 98, odst. 2, písm. a), neboť blok domů jižně od ulice  
Prosecká

se nachází ve stabilizovaném území. Nicméně i případné zvýšení  
stávajících domů na podlažnost 6 RNP by nebylo urbanistickou  
chybou.

Stávající podlažnost těchto domů není v území hodnotou a není  
žádoucí

tuto podlažnost považovat za součást cílového charakteru lokality a tím

pádem není důvod tuto podlažnost chránit. Celé širší území je dnes

zanedbanou částí města s roztržitou strukturou, kde je potřeba naopak

iniciovat rozvoj a podnitit zpevnění prostorové struktury. Případné zvýšení

stávajících domů je vhodné také s ohledem na důvody uvedené v bodě 3 v

souvislosti s proporcemi uličního prostoru Prosecké ulice.

6. V neposlední řadě je nutno dodat, že v případě stanovení rozmezí

podlažnosti v navrhované hodnotě „3“ pro předmětný pozemek a nikoliv v

požadované hodnotě „6“, dojde k zásahu a k zásadnímu omezení

vlastnického práva všech vlastníků předmětného pozemku a to zejména

tím, že bude bezdůvodně omezena možná výška zástavby oproti

sousedním pozemkům, které by měly být posuzovány shodně. V případě, že

by bylo přijato navrhované řešení (tj. podlažnost „3“) místo podlažnosti

„6“, jak je stanovena v okolí, budou vlastníci nuceni domáhat se náhrady

omezení jejich vlastnického práva u příslušného soudu.

---

### Rozhodnutí o námítce

Požizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.



Námítka

**ID 3027993**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 773

Podatel | **DOLEJŠ MAREK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03SYK

Identifikátor podání Portálu Pražana | fw723au8

Lokalita | 026

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Výšková regulace - Libeň

---

**Vyjádření**

Jako spoluvlastník pozemku parc.č. 2425/1 v k. ú. Libeň jsem požadoval, aby na tomto pozemku byla výšková regulace stanovena s rozmezím podlažnosti 6(4 až 6 RNP).

Sestávajícím řešením mědríve podané námítky souhlasím anavrhují, aby toto řešení bylo zachováno;tj.souhlasím se stanovením výškové regulace s rozmezím podlažnosti6.

Pouze pro úplnost níže uvádím původní odůvodnění dříve podané námítky, na které již netrvám.

**Odůvodnění**

Pozemek parc. č. 2425/1 v k. ú. Libeň se dle návrhu Metropolitního plánu

nachází v ploševýškové regulace s rozmezím podlažnosti 3 (1-3 RNP).

Pozemek je součástí „zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury“ č. 411/026/2027.

V celé této transformační ploše je stanoveno rozmezí podlažnosti 6, a to

většinou modrým číslem, pouze v jedné ploše výškové regulace (plocha

výškové regulace dále jen jako „čtverec“) v jihovýchodním rohu

transformační plochy je stanoveno rozmezí podlažnosti 3 černým číslem.

Toto rozmezí je zdestanoveno nejspíše z důvodu, že ve stejném čtverci se

nachází blokstávajících domů (již mimo transformační plochu), které nedosahují výšky 6NP.

Požadujeme, aby i ve čtverci nad pozemkem parc. č. 2425/1 v k. ú. Libeň

bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 6, a to z níže uvedených důvodů:

1. Pokud je v malé části transformační plochy stanovena podlažnost poloviční oproti zbytku transformační plochy, a to bez zvláštního urbanistického důvodu, pak jde o bezdůvodné znevýhodnění dotčených

pozemků, což je v rozporu s principem legitimního očekávání. Vlastníci

předmětného pozemku legitimně očekávají, že orgány veřejné moci budou

ve shodných případech postupovat shodně a v podobných případech podobně, tedy jestliže umožní zastavění pozemku a stanoví v území podlažnost, budou postupovat stejně, jako ve zbytku konkrétní transformační plochy. Princip legitimního očekávání je mimo jiné systematicky a opakovaně judikován a uváděn Nejvyšším soudem ČR,

Nejvyšším správním soudem ČR i Ústavním soudem ČR a je i jedním ze

závazných obecných právních principů (Hendrych D. a kol.: Správní právo

– obecná část. 6. vydání, C. H. Beck Praha, 2006, str. 771).

Ke znakům právního státu a mezi jeho základní hodnoty patří

neoddělitelně princip právní jistoty (čl. 1 odst. I Ústavy), jehož nepominutelným komponentem je nejen předvídatelnost práva, nýbrž i legitimní předvídatelnost postupu orgánů veřejné moci v souladu s právem a zákonem stanovenými požadavky. Tato předvídatelnost postupu orgánů veřejné moci je vyjádřením maximy, na základě níž se lze v demokratickém právním státě spolehnout na to, že ve své důvěře v platné právo nikdo, tj. fyzická či právnická osoba, nebude zklamán. Pouze takto předvídatelné chování naplňuje v praxi fungování materiálně chápaného demokratického právního státu a vylučuje prostor pro případnou svévoli.

Nález Ústavního soudu ze dne 27.3.2003, sp. zn. IV. ÚS 690/01).

2. Zástavba v tomto čtverci přiléhá, respektive bude přiléhat k místní hlavní ulici Prosecká, která je vymezena jako uliční prostranství lokální úrovně. Z urbanistického pohledu není vhodné, aby zástavba podél hlavní ulice byla nižší (dokonce poloviční) než ve zbytku transformační plochy.

3. Ulice Prosecká je z hlediska místní struktury veřejných prostranství i z hlediska dopravní infrastruktury velmi významnou ulicí, přičemž její význam bude trvat bez ohledu na skutečnost, zda bude či nebude realizována Libeňská spojka. Je tedy pravděpodobné, že šířka ulice se oproti současnému stavu nebude zmenšovat (i s ohledem na složitě řazení

jízdních pruhů před dopravně významnou křižovatkou) a její šířka i do budoucna zůstane přibližně stávajících 30 metrů. Z důvodu příznivé prostorové kompozice uličního prostoru (proporce výšky domů a šířky ulice) je žádoucí umožnit zástavbu v uliční frontě o výšce alespoň 6 RNP.

Stávající návrh 3 RNP je v tomto ohledu zcela nevyhovující.

4. V bloku stávajících domů jižně od ulice Prosecká se nachází 10 domů, z nichž 6 má výšku 3 RNP (a kvůli nim bylo pravděpodobně stanoveno v tomto čtverci rozmezí podlažnosti 3). V daném bloku jsou nicméně také tři domy s výškou 4 RNP a jeden dům s výškou 5 RNP, čímž

se tyto domy dostávají do rozporu se stanoveným rozmezím podlažnosti,

přičemž k tomu neexistuje závažný důvod. I s ohledem na tyto domy by

zde mělo být stanoveno rozmezí podlažnosti 6 (4-6 RNP).

5. Pokud je urbanistickým záměrem zachovat stávající podlažnost domů

jižně od ulice Prosecká, pak bude jejich podlažnost ochráněna i při

stanovení rozmezí podlažnosti 6, a to díky ustanovení Metropolitního

plánu v čl. 98, odst. 2, písm. a), neboť blok domů jižně od ulice Prosecká

se nachází ve stabilizovaném území. Nicméně i případné zvýšení

stávajících domů na podlažnost 6 RNP by nebylo urbanistickou chybou.

Stávající podlažnost těchto domů není v území hodnotou a není žádoucí

tuto podlažnost považovat za součást cílového charakteru lokality a tím

pádem není důvodně tuto podlažnost chránit. Celé širší území je dnes

zanedbanou částí města s roztržitou strukturou, kde je potřeba naopak

iniciovat rozvoj a podnit zpevnění prostorové struktury. Případné zvýšení

stávajících domů je vhodné také s ohledem na důvody uvedené v bodě 3 v

souvislosti s proporcemi uličního prostoru Prosecké ulice.

6. V neposlední řadě je nutno dodat, že v případě stanovení rozmezí

podlažnosti v navrhované hodnotě „3“ pro předmětný pozemek a nikoliv v

požadované hodnotě „6“, dojde k zásahu a k zásadnímu omezení

vlastnického práva všech vlastníků předmětného pozemku a to zejména

tím, že bude bezdůvodně omezena možná výška zástavby oproti

sousedním pozemkům, které by měly být posuzovány shodně. V případě, že

by bylo přijato navrhované řešení (tj. podlažnost „3“) místo podlažnosti

„6“, jak je stanovena v okolí, budou vlastníci nuceni domáhat se náhrady

omezení jejich vlastnického práva u příslušného soudu.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Požizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3029503**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 773

Podatel | **DOLEJŠ MAREK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TAP

Identifikátor podání Portálu Pražana | n58misfv

Lokalita | 026

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Transformační plocha - Libeň

---

### Vyjádření

Jako spoluvlastník pozemku parc. č. 2425/1 v k. ú. Libeňnacházející se v

transformačníploše č. 411/026/2027, jsem podal námítku a požadoval, aby bylajížní hranice této transformačníplochy vedena po severní hraně stávajícího severního chodníku Proseckéulice, respektive po jižní hranici pozemku parc. č. 2425/1 v k. ú.Libeň.

Mé námítce nebylovyhověno, ale stávající řešení je pro mne akceptovatelné.Navrhuji, aby toto řešení zůstalo zachováno.

Pro úplnost uvádímníže odůvodnění původní námítky, na které z výše uvedenýchdůvodů již netrvám.

### Odůvodnění

Pozemek parc. č. 2425/1 v k. ú. Libeň je dle návrhuMetropolitního plánu

součástí„zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující

stávajícístruktury“ č. 411/026/2027. Jižní hranice předmětné

transformačníplochy je vymezena po severní hranici pozemku parc. č.

3986 v k. ú. Libeň,což je pozemek, po kterém je vedena ulice Prosecká.

Stávající šířkaulice Prosecká je však významně širší než šířka tohoto

pozemku.

Jižní hranicetransformační plochy č. 411/026/2027 požadujeme vést po

severní hraněstávajícího severního chodníku ul. Prosecká, a to z níže uvedených důvodů:

1. Ulice Prosecká je z hlediska místní struktury veřejných prostranství i

z hlediska dopravní infrastruktury velmi významnou ulicí, přičemž její význam bude trvat bez ohledu na skutečnost, zda bude či nebude realizována Libeňská spojka. Je tedy pravděpodobné, že šířka ulice se

oproti současnému stavu nebude zmenšovat (i s ohledem na složité řazení

jízdních pruhů před dopravně významnou křižovatkou) a její šířka i do budoucna zůstane přibližně stávajících 30 metrů. Vymezení transformační

plochy nad částí profilu stávající ulice ovšem vyvolává dojem, že záměrem Metropolitního plánu je ulici zúžit. Jenže to je buď nereálné, nebo je přinejmenším nereálné zajistit, aby k takovému zúžení došlo v predikovatelném časovém horizontu.

Celá lokalita jedlouhodobě zatížena stavební uzávěrou pro Libeňskou spojku. Roztříštěná struktura lokality, tranzitní doprava dominující v místních hlavních veřejných prostranstvích a zejména zablokování investic

do rozvoje stavebního fondu v důsledku stavební uzávěry vedou k postupnému a stále intenzivnějšímu úpadku celé čtvrti. Tento úpadek je

nutné co nejdříve zastavit a znovu nastartovat rozvoj lokality, k čemuž

však může dojít jediné po stabilizaci úvah o budoucím rozvoji. Je třeba přestat limitovat rozvoj místa nenaplnitelnými představami o idealistické podobě dopravní infrastruktury. Dekády trvajících ideál masivní dopravní stavby je nyní nahrazen opačným, avšak obdobně dogmatickým ideálem redukce dopravní infrastruktury a navrácení blokové zástavby v rádobě původní stopě, což v reálu představuje stejnou překážku rozvoje území, jako zde panovala dříve. Tato vize hypotetického zúžení Prosecké ulice přitom vůbec není nutná – i kdyby snad jednou došlo k redukci šířky vozovky, není nic špatného na tom ji provést ve prospěch rozšíření chodníků. Stávající šířka ulice 30 metrů je dobrá dimenze městského prostoru bez ohledu na intenzitu dopravy.

Zúžení Prosecké ulice, které je implikováno vykreslením transformační plochy nad částí stávajícího profilu ulice, je hypoteticky možné pouze po masivní přestavbě celého dopravního uzlu U Kříže. Taková přestavba je věcně i časově nejistá a není právně vynutitelná. Toto vymezení hranice transformační plochy proto vnáší do území nepřiznanou, leč faktickou a časově neomezenou stavební uzávěru (viz podrobněji následující odstavec). Takový postup (vytvoření faktické stavební uzávěry) je v rozporu zejména se stavebním zákonem a správním řádem, resp. jedná se



o obcházení těchto zákonů. Má-li být v území aplikována stavební uzávěra, je nutno postupovat dle stavebního zákona, správního řádu a dalších právních předpisů, které ji upravují, neboť zákon takový postup předpokládá, reguluje a tento postup také podléhá správnímu a soudnímu přezkumu. Navíc nutno dodat, že působení stavební uzávěry zřízené dle stavebního zákona je pojmově dočasným (přechodným) územním opatřením, narozdíl od navrhovaného řešení, které je de facto časově neomezené. V poslední řadě je nutno dodat, že v případě přijetí navrhovaného řešení namísto řešení požadovaného, dojde navíc k zásahu a k zásadnímu omezení vlastnického práva všech vlastníků předmětného pozemku, a to zejména tím, že bude omezena možnost realizace zástavby, kterou vlastníci na předmětném pozemku plánují. V případě, že by byla navrhovaná změna přijata místo změny požadované, budou vlastníci nuceni domáhat se náhrady omezení jejich vlastnického práva u příslušného soudu.

2. Aktuální vymezení hranice transformační plochy vnáší do území silnou právní nejistotu, která souvisí s výše uvedenou faktickou „stavební uzávěrou“. Přestože z hranice transformační plochy podél uličního prostranství nelze závazně odvozovat pozici uliční čáry, bude v praxi stávající pozice hranice transformační plochy působit vážné komplikace

při rozhodování území. Pokud kterýkoliv z vlastníků pozemků podél jižní hranicetrasační plochy (tj. pozemků parc. č. 2419, 2421, 2422,

2423, 2402/1, 3841 a 2425/1 v k. ú. Libeň) požádá o umístění stavby na

svém pozemku, budeme se respektovat stávající komunikaci Prosecká a

jižní fasádu domu tak bude situovat na severní hranu severního chodníku.

Vystaví se však značnému riziku důvodných námitek ze strany obce, vlastníků sousedních pozemků, nebo dokonce samotného stavebního úřadu, a sice námítky, která bude zpochybňovat uvedenou pozici jižní fasády, protože takto umístěný dům by do budoucna definoval pozici

uliční čáry celého bloku a účastníci územního řízení či stavební úřadby se

mohli domáhat, aby uliční čára takto definována nebyla, neboť by mohli

nesouhlasit s tím, že do budoucna bude znemožněno stavebně využít část

trasační plochy jižně od severní hrany severního chodníku ul.

Prosecká (respektive v dikci bodu 1 tohoto odůvodnění by bylo

znemožněno naplnění vize Metropolitního plánu zúžit Proseckou ulici).

Aktuální vykreslení hranice trasační plochy tak dává dotčeným subjektům silný mandát k zablokování stavebních záměrů jednotlivých vlastníků předmětných pozemků, v důsledku tak omezuje výkon jejich vlastnického práva, což je v rozporu s článkem 11 Listiny základních práv

a svobod, který upravuje právo vlastnit majetek a stanoví, že právo všech

vlastníků mástějny obsah, ochranu a hodnotu. Všem těmto komplikacím

při rozhodování území lze jednoduše předejít tím, že jižní hranice

transformační plochy bude vedena po severní hraně severního chodníku

ul. Prosecká, což odpovídá reálnému stavu území i reálnému výhledu jeho

rozvoje.

3. Stávající uliční prostranství ul. Prosecká se rozprostírá až k jižní

hranici námivlastněného pozemku parc. č. 2425/1. Jak bylo uvedeno výše,

tento stav senejspíš nezmění ani do budoucna. Pro výstavbu na pozemku

parc.č. 2425/1 by tak mělo být možné aplikovat ustanovení

Metropolitního plánu v čl. 76, odst. 4, a sice, že zastavitelnost stavebního

bloku se neposuzuje, jde-li o stavbu do 350 m<sup>2</sup> RPB v přímé návaznosti

na uliční prostranství. Aktuální grafické zobrazení v Metropolitním plánu

však vzbuzuje dojem, že náš pozemek je od uličního prostranství oddělen

pozemkem parc. č. 2425/3. Toto grafické zobrazení tak omezuje

využitelnost našeho pozemku oproti jiným podobným pozemkům tím, že

zde znemožňuje čerpat zvýhodnění, které jinak Metropolitní plán

stanovuje tomuto typu pozemků v celé Praze, což je v rozporu jednak s

principem legitimního očekávání a jednak neoprávněně významně

zasahuje do našeho vlastnického práva.

Vlastníci předmětného pozemku legitimně očekávají, že orgány veřejné

moci budou v shodných případech postupovat shodně a v podobných

případech podobně (a nebudou omezovat jedny pozemky a druhé

zvyšovat), tedy jestliže umožní zastavění pozemku a stanoví v území

podlažnost, budou postupovat stejně, jako ve zbytku konkrétní

transformační plochy. Princip legitimního očekávání je mimo jiné

systematicky a opakovaně judikován a uváděn Nejvyšším soudem ČR,

Nejvyšším správním soudem ČR i Ústavním soudem ČR a je i jedním ze

závazných obecných právních principů (Hendrych D. a kol.: Správní právo

– obecná část. 6. vydání, C. H. Beck Praha, 2006, str. 771).

Ke znakům právního státu a mezi jeho základní hodnoty patří

neoddělitelně princip právní jistoty (čl. 1 odst. I Ústavy), jehož

nepominutelným komponentem je nejen předvídatelnost práva, nýbrž i

legitimní předvídatelnost postupu orgánů veřejné moci v souladu s právem

a zákonem stanovenými požadavky. Tato předvídatelnost postupu orgánů

veřejné moci je vyjádřením maximy, na základě níž se lze v

demokratickém právním státě spolehnout na to, že ve své důvěře v platné

právo nikdo, tj. fyzická či právnická osoba, nebude zklamán. Pouze takto

předvídatelné chování naplňuje v praxi fungování materiálně chápaného

demokratického právního státu a vylučuje prostor pro případnou svévoli

(Nález Ústavního soudu ze dne 27.3.2003, sp. zn. IV. ÚS 690/01).

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3029988**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 773

Podatel | **DOLEJŠ MAREK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03S5L

Identifikátor podání Portálu Pražana | pt76mdmq

Lokalita | 343

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Stavební blok - Hlubočepy

---

**Vyjádření**

Jako spoluvlastník pozemku parc. č. 1556 v k. ú. Hlubočepy požaduji,

aby na tomto pozemku nebyl vymezen místní park a namísto něj zde byl

vymezen stavební blok.

Pro úplnost uvádím, že původní námítky, které jsem podal, nebyly řádně vypořádány, tento postup nebyl odůvodněn a opatření obecné povahy je tak zatíženo nepřezkoumatelností.

**Odůvodnění**

Pozemek parc. č. 1556 v k. ú. Hlubočepy se dle návrhu Metropolitního

plánu nachází v ploše s vymezeným místním parkem 123/343/3173 (Park

v ulici Výhledová), v ploše městské parkové plochy zahradní. Pozemek se

nachází v zastavitelné obytné lokalitě 343/Žvahov s typem struktury

zahradního města. Park je zde vymezen na souvislém pásu několika parcel

od pozemku parc. č. 1549 až k pozemku parc. č. 1557, podél východní

strany ulice Výhledová.

Požadujeme, aby napozemku parc. č. 1556 v k. ú. Hlubočepy nebyl vymezen místní park a namísto něj zde byl vymezen stavební blok, a to z

níže uvedených důvodů:

1. Celý park 123/343/3173 (dále jen „park Výhledová“) je na svém místě zcela nadbytečný a jeho umístění je z hlediska metodiky vymezování parků v Metropolitním plánu nesystémové. Nevelká lokalita

Žvahov přímě sousedí podél značné části své hranice s rozsáhlými přírodními lokalitami 926/Dívčí hrady a 967/Prokopské a Dalejské údolí.

Při hranici s lokalitou Dívčí Hrad je navíc v lokalitě Žvahov ještě vymezen další místní park 123/343/3145 (dále jen „park Pod Děvínem“).

Konkrétně z pozemku parc. č. 1556, který je součástí parku Výhledová, je

hranice přírodní lokality Dívčí hrady vzdálena pouhých 140 metrů (po stávající vyšlapané pěšině), respektive park Pod Děvínem je odsud 85 metrů. Z východu je navíc park Výhledová ohraničen neprostupnou železniční tratí, za kterou je dlouhá neprostupná řada zadních traktů zástavby při ul. Na Zlíchově, čili park Výhledová jakožto místní park nemůže sloužit lidem bydlícím východně od parku. Podle ustanovení Metropolitního plánu čl. 85, odst. 1, písm. d) je místní park významný jen pro „obyvatele nejbližšího okolí“. Dle aktuálního návrhu je tedy park Výhledová vymezen, aby sloužil obyvatelům domů mezi tímto parkem a

hranoulokality Dívčí hrady, respektive hranou parku Pod Děvínem.  
Jde o

dvěřady domů, které jsou navíc obklopené další intenzivnívegetací

v rámci jejich stavebního bloku, která je Metropolitním plánem  
chráněna

ustanovením v čl. 93, odst. 5. Jen velmi málo obytných domů v Praze  
má

tak bezprostřední napojení na tak rozsáhlé a kvalitní přírodně  
rekreační

plochy jako právě tyto domy. Vymezovat zde tedy další park jakožto

veřejnou infrastrukturu, která má saturovat potřeby místních obyvatel,  
je

tak zcela zbytečné a nesystémové.

Stejně tak nelze obhájit vymezení tohoto parku ani jako městského

prostoru důležitého pro kompozici veřejných prostranství a pro obraz

města. Naopak, přehledu na strukturu této části města je nápadné,  
že

zástavba v tomto prostoru schází. Pro lokalitu je charakteristické, že

stavební bloky s domy v zahradách vyplňují celé svažité území mezi  
horní

a dolní tratí Semmeringu. Podél východní strany ulice Výhledová by  
proto

měla vzniknout nová řada domů, která naváže na stávající řadu domů  
mezi

ulicí Pod Žvahovema spodní tratí, a současně vhodně kompozičně  
doplní

stávající řady domů v ul. Prosluněná, Výhledová a Na Zlíchově.

Na předmětných pozemcích je žádoucí umožnit výstavbu  
nizkopodlažních

obytných domů odpovídajících charakteru okolí, a to v souladu  
s první tezí



Metropolitního plánu (čl. 10, odst. 1), neboť právě parcela 1556 a parcely

sousední jsou součástí vnitřního potenciálu města (uváděného v citované

první části), jehož využití přispívá k omezení tlaku na rozrůstání města do

krajiny. Zástavba podél východní strany ulice Výhledová (tj. mezi

stávající zástavbou a železniční tratí) navíc přispěje k efektivnímu využití

stávající sítě technické infrastruktury v ul. Výhledová a utlumí hluk od

železniční tratě dopadající na stávající zástavbu. Veřejný zájem na

rozšíření ploch pro bydlení zde jednoznačně převažuje nad veřejným

zájmem vymezení místního parku v lokalitě, která je přírodními

rekreačními plochami nad míru saturovaná.

I v původním návrhu Metropolitního plánu předloženém pro společné

jednání byl v těchto místech vymezen stavební blok, což vypovídá o

konceptním a odborném záměru zpracovatele Metropolitního plánu.

2. Park Výhledová je vymezen na řadě parcel, které svou geometrií

jasně ukazují, že by byly vymezeny jako parcely stavební. Záměr uměřeného

zastavění východní strany ulice Výhledová zde existoval historicky již

z doby vytyčení ulice Výhledová. Vymezení stavebního bloku na těchto

parcelách tak představuje naplnění původního záměru v území.

3. Většina parcel, na kterých je park Výhledová vymezen, je

dlouhodobě v soukromém vlastnictví různých fyzických osob. Celková

vlastnická struktura je velmi roztržštěná. Vymezovat na soukromých

parcelách veřejného prostranství, které pro uspokojování potřeb obyvatel

není potřebné a není potřebné ani pro kompozici a obraz města (viz bod 1

tohoto odůvodnění) zásadním způsobem zasahuje do vlastnického práva

vlastníků předmětného pozemku, a to zejména tím, že bez relevantního

důvodu omezuje možnost realizace zástavby, kterou vlastníci na

předmětném pozemku plánují. V případě, že by byla navrhovaná změna

přijata, budou vlastníci nuceni domáhat se náhrady omezení jejich

vlastnického práva u příslušného soudu. Veřejná infrastruktura a veřejná

prostranství mají být primárně vymezována na pozemcích ve vlastnictví

obce.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Metropolitní plán vymezuje plochu městského parku na základě požadavků již z fáze společného jednání. Dle ÚP SÚ HMP je na dotčeném pozemku vymezena plocha s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vypořádání připomínek ze společného jednání nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplývá. Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek ze společného jednání – není stanovena. Vypořádání připomínek ze společného jednání je finalizováno rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP

a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplývá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek ze společného jednání jako se samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou informaci, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu, existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek ze společného jednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.152 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vyhodnocení připomínek a návrhu rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání v průběhu pořizování MPP nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplývá.

Stavební zákon taxativně vymezuje konkrétní fáze procesu pořizování, v nichž je pořizovatel povinen návrh územního plánu zveřejnit, avšak povinnost zveřejňovat průběžné pracovní dokumenty – jako je vypořádání připomínek z veřejného projednání a návrh rozhodnutí o námitkách – není stanovena. Vypořádání připomínek a rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání je finalizováno rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4, resp. odst. 5 správního řádu.

Tento závěr výslovně potvrdil rozsudek Krajského soudu v Brně ze dne 13. 5. 2025, č. j. 64 A 1/2025-290, který konstatoval, že pořizovateli nevyplývá povinnost zveřejnit vypořádání připomínek uplatněných ve společném jednání před veřejným projednáním územního plánu, ale věnoval se i výkladu zveřejnění vypořádání připomínek v procesu pořizování obecně. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek a návrhu rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání jako se samostatnou povinností pořizovatele nepočítá. Taktéž ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, jde o novou

informací, která vznikla při přípravě rozhodnutí povinného subjektu, existuje tudíž zákonný důvod pro odmítnutí jejího poskytnutí. Veškeré tyto závěry jsou potvrzeny ustálenou judikaturou správních soudů.

Pořizovatel proto postupuje plně v souladu se zákonem, když nezveřejňuje vypořádání připomínek a návrh rozhodnutí o námítkách z veřejného projednání jakožto nehotové pracovní dokumenty, které mohou v procesu pořizování ještě doznat změn, a které jsou podkladem pro konečné rozhodnutí Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP. Podrobněji viz příloha P.205 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3030340**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 773

Podatel | **DOLEJŠ MAREK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03SBR

Identifikátor podání Portálu Pražana | rdzj7rrg

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Stavební blok - Holešovice

---

**Vyjádření**

Jako spoluvlastník pozemku parc. č. 2382/4 v k. ú.  
Holešovicepožadují,

aby na stavebnímbloku, jehož je náš pozemek součástí, nebyla  
vymezena

plocha veřejnévybavenosti.

Pro úplnost uvádím,že původní námítky, které jsem podal, nebyly  
řádněvypořádány, tento postup nebyl odůvodněn a opatření  
obecnépovahy je tak zatíženo nepřezkoumatelností.

**Odůvodnění**

Pozemek parc. č. 2382/4 v k. ú. Holešovice se dle  
návrhuMetropolitního

plánu nachází vestavebním bloku v ploše veřejné vybavenosti

800/027/2204rezervované pro občanskou vybavenost.

Požadujeme, aby nacerelém stavebním bloku, jehož součástí je  
pozemek

parc. č. 2382/4 vk. ú. Holešovice, nebyla vymezena plocha veřejné

vybavenosti a blokbyl ponechán k běžné městské zástavbě, a to  
z níže

uvedených důvodů:

1. Vymezení této plochy jako stavební blok je určitě správné.  
Zástavba

tohoto bloku napomůže dotvoření pevné nábrežní fronty v jedinečném

úseku pražského nábreží v oblouku vltavského meandru. Tato oblouková

hrana Holešovic je charakteristická a jedinečná jak pro čtvrť Holešovice,

tak pro celou Prahu, jejíž půdorysnou stopu ze všeho nejvíce identifikuje

právě holešovický meandr. Hranu holešovické zástavby podél vltavského

břehu je proto potřeba zřetelně artikulovat a nechat v prostoru vynít.

Vhodné zastavení současné proluky mezi ulicemi Jankovcova, Tusarova a

Bubenské nábreží je pro kompozici meandru zásadní.

Teoretické vymezení nestavebního bloku v tomto místě by postrádalo

smysl. Kompozičně by šlo jednoznačně o chybu (viz předchozí odstavec).

Plocha navíc ani není zapotřebí pro rekreační využití okolních obyvatel,

protože na tuto plochu přímo navazuje parkově upravený břeh Vltavy,

který je pro rekreaci kvalitativně i rozlohou řádově vhodnější.

2. Pro vymezení plochy občanské vybavenosti neexistuje reálný záměr

v území. Jde o rezervu pro potenciální záměr v budoucnu. Blok je ale pro

drtivou většinu staveb občanské vybavenosti nevhodný. Blok je totiž

charakteristicky malou výměrou, ale současně potřebou naplno využít

výškovou regulaci RNP, aby došlo k výše komentované akcentaci

nábrežní fronty holešovického meandru. Většina staveb občanského

vybavení ovšem vyžaduje buď větší rozlohu pozemku, nebo jde o drobnější stavby typu školka, které naopak nejsou schopny naplnit očekávání výrazné a pevné nábrežní fronty. Vymezení plochy 800/027/2204 proto do budoucna zakládá hrozbu nevhodné zástavby na kompozičně významném místě nebo naopak hrozbu, že pozemek zůstane dlouhodobě nevyužitý, což je v přímém rozporu s jednou z hlavních deklarovaných zásad Metropolitního plánu, a sice že má jít o plán, který rozvoj území iniciuje a nikoliv brzdí.

3. Plocha je mimořádně vhodná pro zástavbu obytnými domy. Místo ideálně splňuje hygienické požadavky na bydlení a je v dostupnosti kapacitní veřejné dopravy. Umožnění výstavby obytných domů je v souladu s první tezí Metropolitního plánu (čl. 10, odst. 1), neboť plocha

je součástí vnitřního potenciálu města (uváděného v citované první tezi),

jehož využití přispívá k omezení tlaku na rozrůstání města do krajiny.

Vymezení plochy občanské vybavenosti bude naopak směřovat k dlouhodobému nevyužití plochy z důvodů uvedených v bodech 2 i 4 tohoto odůvodnění.

4. Celá plocha bloku je dlouhodobě v soukromém vlastnictví. My jakožto vlastníci pozemku parc. č. 2382/4 nebude mít zájem realizovat stavbu občanské vybavenosti. Podobný postoj lze očekávat i od soukromého vlastníka druhého pozemku tvořícího předmětný blok (pozemek parc. č. 2382/2). Tento stav povede k trvalé stagnaci místa a



ponechání pozemků bez využití, což neodpovídá zásadě Metropolitního

plánu, že má jít o plán iniciační, jak bylo komentováno v bodě 2 tohoto

odvolání. Plochy pro občanskou vybavenost, zejména jde-li o pouhou

územní rezervu, mají být vymezovány na pozemcích ve vlastnictví obce.

Zatěžovat soukromé pozemky záměry obce, které nemusí být nutně

realizovány právně na daném místě, by mělo být výjimečné a umožněno

pouze v případě, kdy nějaký konkrétní projekt není možné umístit jinde

(jako např. dopravní stavby). V tomto případě tomu tak není. Není žádný

konkrétní projekt, který by bylo nutné umístit na předmětný pozemek a

nebylo by možné jej umístit jinde, např. na pozemek ve vlastnictví

veřejného subjektu.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3031421**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 773

Podatel | **DOLEJŠ MAREK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02MAF

Identifikátor podání Portálu Pražana | wwkew89v

Lokalita | 508, 113

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | výšková regulace

---

**Vyjádření**

Jako spoluvlastník pozemku parc. č. 166 v k. ú. Kobylišy požadují, aby na tomto pozemku byla výšková regulace stanovena s rozmezím podlažnosti 6.

**Odůvodnění**

Pozemek parc. č. 166 v k. ú. Kobylišy se dle návrhu Metropolitního plánu

nachází v ploše (ve čtverci) výškové regulace s rozmezím podlažnosti 4.

V okolí předmětného pozemku jsou nicméně v současné době domy vyšší.

Jedná se zejména o sousední pozemek parc. č. 168/1, na kterém je nově

postaven bytový dům, který dosahuje výšky 6. NP a druhý sousední

pozemek parc. č. 164, na kterém je bytový dům do výšky 5. NP (zejména

při pohledu z ulice Ke Stírce). Také další dům v uliční frontě na pozemku

parc. č. 163/3 je vyšší, než navrhované 4 NP. Z blízkého okolí je nutno

upozornit na domy stojící na pozemku parc. č. 625/3, které také dosahují

výšky 6. NP. Vneposlední řadě upozorňuji na další blízký dům na

pozemku parc. č. 626/5, který dosahuje stejné výšky, jako domy se 6 NP.

Požaduji, aby i ve čtvrtci nad pozemkem parc. č. 166 v k. ú. Kobylisy

bylo stanoven o rozmezí podlažnosti 6, a to z níže uvedených důvodů:

1. Pokud stávající okolní domy dosahují výšky 6 NP, pak nově

stanovená nižší regulace bezdůvodně znevýhodňuje dotčený pozemek

parc. č. 166 v k. ú. Kobylisy. Takový postup je v rozporu s principem

legitimního očekávání. Vlastníci předmětného pozemku legitimně

očekávají, že orgány veřejné moci budou ve shodných případech

postupovat shodně a v podobných případech podobně, tedy jestliže stanoví

v území podlažnost, budou postupovat stejně, jako ve zbytku konkrétní

plochy, resp. jako u stávajících domů. Princip legitimního očekávání je

mimo jiné systematicky a opakovaně judikován a uváděn Nejvyšším

soudem ČR, Nejvyšším správním soudem ČR i Ústavním soudem ČR a je

i jedním ze závazných obecných právních principů (Hendrych D. a kol.:

Správní právo – obecná část. 6. vydání, C. H. Beck Praha, 2006, str. 771).

Ke znakům právního státu a mezi jeho základní hodnoty patří

neoddělitelně princip právní jistoty (čl. 1 odst. I Ústavy), jehož

nepominutelným komponentem je nejen předvídatelnost práva, nýbrž i

legitimní předvídatelnost postupu orgánů veřejné moci v souladu s právem

a zákonem stanovenými požadavky. Tato předvídatelnost postupu orgánů

veřejné moci je vyjádřením maximy, na základě níž se lze v

demokratickému právnímu státě spolehnout na to, že ve své důvěře v platné

právo nikdo, tj. fyzická či právnická osoba, nebude zklamán. Pouze takto

předvídatelné chování naplňuje v praxi fungování materiálně chápaného

demokratického právního státu a vylučuje prostor pro případnou svévoli

(Nález Ústavního soudu ze dne 27.3.2003, sp. zn. IV. ÚS 690/01).

2. Zástavba v tomto čtverci přiléhá k místní hlavní ulici Nad Šutkou. Z

urbanistického pohledu není vhodné, aby zástavba podél hlavní ulice byla

v našem případě snížena zejména oproti sousedním domům.

3. Z důvodu příznivé prostorové kompozice uličního prostoru (proporce

výšky domů a šířky ulice) je žádoucí umožnit zástavbu v uliční frontě o

výšce alespoň 6 NP. Stávající návrh 4 NP je v tomto ohledu zcela

nevyhovující. Odporuje i stávajícímu stavu.

4. Jak je uvedeno výše, v okolí předmětného pozemku parc. č. 166 v k.

ú. Kobylisy jsou bytové domy, které dosahují výšky 6. NP. Zejména s

ohledem na tyto domy (výše jsou uvedeny konkrétní pozemky a konkrétní

parcelní čísla) by zde mělo být stanoveno rozmezí podlažnosti 6.

5. V neposlední řadě je nutno dodat, že v případě stanovení rozmezí

podlažnosti vnavrhované hodnotě „4“ pro předmětný pozemek a nikoliv

požadované hodnotě „6“, dojde k zásahu a k zásadnímu omezení

vlastnického práva všech vlastníků, a to zejména tím, že bude bezdůvodně

omezena výška stavby oproti sousedním pozemkům, které je nutné

posuzovat shodně. V případě, že by bylo přijato navrhované řešení

(podlažnost „4“), budou vlastníci nuceni domáhat se náhrady omezení

jejich vlastnického práva u příslušného soudu.

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd

a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.



Námítka

**ID 3025514**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 774

Podatel | **Jan Michálek**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZR2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4vz2m8zg

Lokalita | 164, 239, 241, 245, 383, 572, 604, 808, 812, 903, 904, 922, 923, 924, 925, 960, 961, 966, 980

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s vymezením koridoru Pražského okruhu D0 518 a 519

---

### Vyjádření

**Nesouhlasím s vymezením koridoru Pražského okruhu (D0), úseků 518 a 519, týkající se Dotčených pozemků a požaduji, aby byl z Metropolitního plánu hlavního města Prahy zcela vypuštěn, resp. aby byl návrh Metropolitního plánu hlavního města Prahy jako celý zamítnut.**

### Odůvodnění

**Celé znění námítky včetně obrázků je uvedeno v příloze pdf - 1. část**

**Příloha č. 2 - 2. část obsahuje související námítku s odborným odůvodněním**

### 1. ÚVOD

**1.1.** Usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy ze dne 17.12.2009, č. 32/59, které nabylo účinnosti dne 06.01.2010 (dále také jako „**ZÚR HMP**“), byly ZÚR HMP vydány formou opatření obecné povahy.

**1.2.** Pořízení nového územního plánu hl. m. Prahy bylo zahájeno na základě **usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 2M/2** ze dne 7.6.2012.

**1.3.** Návrh Metropolitního plánu hlavního města Praha (dále jen „**MPP**“) byl publikován dne 20.10.2025.

**1.4. Konání opakovaného veřejného projednání a vystavení MPP, včetně Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území MPP (dále jen „VVRÚ MPP“), bylo oznámeno na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy, a to od 20. 10. 2025.**

**1.5.** MPP byl vydán na základě ZÚR HMP.

**1.6.** Podatel je vlastníkem nemovitosti, č. p. 532, která se nachází na pozemku s parc. č. 1153 v katastrálním území Suchdol [729981] v obci Praha [554782]. Dále jsem vlastníkem pozemku parc. č. 1154 v katastrálním území Suchdol [729981] v obci Praha [554782].] (souhrnně dále jen „**Dotčené Nemovitosti**“). Podatel Dotčené Nemovitosti využívá k bydlení.

**1.7.** Podatel je vlastníkem Dotčených Nemovitostí, tj. staveb a pozemků nacházejících se v katastrálním území Praha-Suchdol, které jsou přímo dotčeny návrhem vymezení koridoru Pražského okruhu (dálnice D0), konkrétně v úsecích 518 Ruzyně–Suchdol a 519 Suchdol–Březiněves, včetně souvisejících staveb dopravní infrastruktury, **konkrétně:**

**1.8.** Vymezením uvedeného koridoru v katastrálním území Suchdol **dochází k přímému a intenzivnímu zásahu do vlastnického práva Podatele, do možnosti pokojného užívání Dotčených Nemovitostí, je ohrožen vyvlastněním. Je ohroženo také jeho právo na příznivé životní prostředí.**

**1.9.** Podatel je proto osobou oprávněnou k podání námitek.

**1.10.** Koridor Pražského okruhu dle MPP - Transevropské dálnice D0 byl v navržen v textové a grafické části MPP v souladu s vymezením Transevropské dálnice D0 v ZÚR HMP (v katastrálním území Suchdol - koridor 600/Z/2 a 600/Z/5) jako veřejně prospěšná stavba.

**1.11.** Trasa koridoru Transevropské dálnice D0 byla do ZÚR HMP upřesněna aktualizací č. 1 ZÚR HMP, která byla přijata usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy ze dne 11.09.2014, č. 41/1 a nabyla účinnosti dne 01.10.2014 (dále také jako „**Aktualizace č. 1 ZÚR HMP**“ nebo také „**1AZÚR HMP**“)

**1.12.** Součástí Aktualizace č. 1 ZÚR HMP, jako Příloha odůvodnění č. 2, byla dokumentace hodnocení Natura 2000 (dále jen „**Posouzení Natura 1AZÚR HMP**“), 8 vydaná podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny (dále jen „**Zákon o ochraně přírody a krajiny**“), která bylo rovněž aprobována Stanoviskem MŽP EIA.

## **2. NÁMITKY VLASTNÍKA**

**2.1.** Podatel brojí proti vymezení koridoru Pražského okruhu, konkrétně proti stavbě č. 518, Ruzyně – Suchdol, v textové i grafické části MPP (dále jen „**Pražský okruh**“) na Dotčených pozemcích a požaduje jeho vypuštění z MPP.

**2.2. Vymezení Pražského okruhu na Dotčených pozemcích je nezákonné, neboť:**

(i) vychází z nezákonného 1AZÚR HMP, jehož nezákonnost nijak nenapravilo;

(ii) vychází z nezákonného VVURÚ MPP, kde je konstatován významný negativní vliv na životní prostředí a EVL;

(iii) je navrženo v rozporu se zákonem bez řádného posouzení rozumných variant řešení trasování Pražského okruhu a bez návrhu a posouzení variant bez negativního vlivu na EVL;

(iv) nerespektuje závazné požadavky ochrany veřejného zdraví a ochranu přírody a krajiny;

**a tudíž představuje nepřiměřený zásah do vlastnických práv Podatele.**

**2.3.** Nezákonnost (i) 1AZÚR HMP, kterou MPP bez dalšího přebíhá a je jí tudíž zatížen, a (ii) MPP s VVRÚ MPP, spočívá zejména v nedostatečném posouzení vlivů 1AZÚR HMP a MPP na veřejné zdraví a životní prostředí, které bylo provedeno:

(i) v rozporu s ustanovením § 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (dále jen „**Zákon o posuzování vlivů**“) a bodem 6 a 7 Přílohy zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále jen „**stavební zákon**“), v rozporu s ustanovením § 10f odst. 2 Zákona o posuzování vlivů;

(ii) v rozporu s ustanovením článku 5 odst. 1 a Přílohy č. I. a článku 6 odst. 2 Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2001/42/EU o posuzování vlivů některých programů na životní prostředí (dále jen „**EU Směrnice SEA**“);

(iii) v rozporu s ustanovením § 45i Zákona o ochraně přírody a krajiny,

(iv) v rozporu s ustanovením článku 6 odst. 3 Směrnice Rady 92/43/EHS o ochraně přírodních stanovišť, volně žijících živočichů a planě rostoucích rostlin, v konsolidovaném znění (dále jen „**EU Směrnice EVL**“);

ve znění těchto předpisů rozhodném ke dni přijetí (i) 1AZÚR HMP a ke dni předložení MPP s VVRÚ MPP.

**2.4. Nezákonnost 1AZÚR HMP a MPP, spočívá především v absenci řádného vyhodnocení vlivů koridoru Transevropské dálnice D0 (Pražský okruh dle MPP) na životní prostředí a veřejné zdraví, způsobené zejména chybějícím posouzením „rozumných (aktivních) variant“ koridoru Transevropské dálnice D0 v ZÚR HMP a MPP.**

**2.5. Dále, nezákonnost 1AZÚR HMP a MPP, spočívá v nesprávném posouzení nepříznivých vlivů na evropsky významnou lokalitu (EVL) a s tím související nezákonné absenci návrhu a posouzení „alternativních řešení“ koridoru Transevropské dálnice D0 (Pražský okruh dle MPP) bez nepříznivého vlivu na evropsky významnou lokalitu. Posouzení Natura 1AZÚR HMP a VVRÚ MPP bylo provedeno v rozporu se zákonem.**

**2.6. Podatel, jakož i obyvatelé městské části Suchdol, spolu se všemi obyvateli hustě osídlených lokalit hlavního města Prahy, kteří jsou dotčeni trasou nezákonně umístěného koridoru Transevropské dálnice D0 (Pražský okruh dle MPP) v blízkosti jejich obydlí (souhrnně dále také jako „dotčená veřejnost“), jsou zkráceni na svých právech na příznivé životní prostředí a ochranu zdraví.**

**2.7. Práva Podatele (a dotčené veřejnosti) tak byla porušena v rozporu s právem definovaným článkem 7 Ústavy, ústavní zákon č. 1/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů, podle kterého „Stát dbá o šetrné využívání přírodních zdrojů a ochranu přírodního bohatství.“, dále čl. 35 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, vyhlášení usnesením předsednictva ČNR č. 2/1993 Sb. (dále jen „Listina“), podle kterého „Každý má právo na příznivé životní prostředí.“ a článku 31, podle kterého platí: „Každý má právo na ochranu zdraví.“**

**2.8. Podatel (a dotčená veřejnost) se současně dovolává též porušení základních práv a svobod definovaných článkem 37 [Ochrana životního prostředí] Listiny základních práv Evropské unie (dále též „Evropská listina“), jež jako součást Lisabonské smlouvy byla publikována pod č. 111/2009 Sb. m. s.17, a která zní: „Vysoká úroveň ochrany životního prostředí a zvyšování jeho kvality musí být začleněny do politik Unie a zajištěny v souladu se zásadou udržitelného rozvoje.“ a článku 35 Evropské listiny [Ochrana veřejného zdraví], podle kterého platí: „Při vymezování a provádění všech politik a činností Unie je zajištěn vysoký stupeň ochrany lidského zdraví.“**

**K jednotlivým nezákonnostem:**

### 3. Absence řádného posouzení SEA

**3.1.** Vymezení koridoru Pražského okruhu v MPP je zatíženo protizákonností VVURÚ MPP a protizákonností 1AZÚR HMP a Posouzení Natura 1AZÚR HMP, které MPP převzalo: **absencí řádného vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví ve smyslu zákona o posuzování vlivů na životní prostředí a EU směrnice SEA.**

**3.2.** V rámci pořízení 1AZÚR HMP bylo vydáno Stanovisko MŽP k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, které je zahrnuto přímo v opatření obecné povahy přijatého ZÚR HMP, bod č. 4. usnesení Zastupitelstva hlavního města Praha, č. 32/59 ze dne 17.12.2009, které **požadovalo** odborné srovnání konkrétních variant. **Konkrétně požadovalo srovnání tzv. Ss (severní) a J (jižní, tzv. „aktivní) varianty, přičemž výslovně uvedlo, že požaduje preferenci Ss (tj. severní) varianty, viz zde:**

3.3 Podle tohoto stanoviska MŽP, od kterého nebylo možné se odchýlit, **nebyla jižní, tzv. aktivní varianta, z pohledu vlivu na životní prostředí příznivá a její další rozpracovávání se nedoporučovalo.** Toto stanovisko MŽP k vyhodnocení vlivů na životní prostředí bylo v rozporu se zákonem ignorováno. Pořizovatel 1AZÚR HMP se s tímto závazným stanoviskem MŽP vypořádal pouze tak, že jej bez řádného vypořádání „zamítl“. S následujícím zcela nedostatečným odůvodněním:

**3.4 Zamítnutí stanoviska MŽP pořizovatelem při přijímání 1AZÚR HMP je pro nedostatek odůvodnění nepřezkoumatelné. Zásadní požadavek na variantní posouzení trasy koridoru Transevropské dálnice D0 (Pražský okruh dle MPP) byl již při přijetí 1AZÚR HMP v rozporu se zákonem ignorován.**

**3.5.** Zpracování a posouzení skutečně alternativního trasování Koridoru Transevropské dálnice D0 bylo přitom výslovně opakovaně požadováno i v dalších **stanoviscích MŽP v rámci předchozích řízení zejména:**

(i) závazné stanovisko Ministerstva životního prostředí ČR k Politice územního rozvoje ČR 2008 – předání stanoviska SEA č.j. 4872/ENV/09 ze dne 23.1.2009 (dostupné z: [https://portal.cenia.cz/eiasea/download/U0VBX01aUDAxNVpfemF2ZXJTdGFub3Zpc2thXzEucGRm/MZP015Z\\_zaverStanoviska.pdf](https://portal.cenia.cz/eiasea/download/U0VBX01aUDAxNVpfemF2ZXJTdGFub3Zpc2thXzEucGRm/MZP015Z_zaverStanoviska.pdf))

(ii) závazné stanovisko Ministerstva životního prostředí ČR č.j. 73543/ENV/09 ze dne 20.10.2009 k návrhu Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy – předání stanoviska SEA (dostupné z: <https://portal.cenia.cz/eiasea/download/RUIBX09WNDEzMF9pbmZaa>)

mlzdG92YWNpRE9DXzY0Mzg5MzkyNDI2MTU4NTI1NDEucGRm/O  
V4130\_infZjistovaci.pdf)

**3.6.** Zpracování a posouzení skutečně alternativního trasování Koridoru Transevropské dálnice D0 bylo stejně tak výslovně požadováno ve stanovisku MŽP k návrhu Aktualizace č. 1 ZÚR HMP, konkrétně v závazném stanovisku Ministerstva životního prostředí ČR č.j. 54485/ENV/13 ze dne 2. 8. 2013 k návrhu Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy – aktualizace č. 1 (dostupné z: [https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/zur/azur\\_dokumenty/pri\\_loha\\_oduvodneni\\_c\\_4.pdf](https://iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/zur/azur_dokumenty/pri_loha_oduvodneni_c_4.pdf)). Přes to všechno zůstal tento požadavek doposud ze zcela nepochopitelných důvodů nevyslyšen.

**3.7. Všechna výše uvedená stanoviska MŽP byla pořizovatelem 1AZÚR HMP, v rozporu se zákonem, ignorována.**

**3.8.** Varianty trasování koridoru Transevropské dálnice D0 nebyly řádně posouzeny ani v žádné jiné další aktualizaci ZÚR HMP ani při přijetí MPP. Přitom platí, že orgán rozhodující ve věci musí stanovisko dotčeného orgánu plně zohlednit, bez možnosti opominout jakékoli podmínky. Pořizovatel ZÚR HMP, tj. Magistrát hlavního města Prahy, jako úřad, který vede řízení, nemá možnost uvážení, které podmínky zohlední a které pomine.

**3.9.** V rámci zpracování VVRÚ MPP byl navíc jednoznačně výslovně konstatován významný negativní vliv Pražského okruhu, jak na jednotlivé zkoumané složky životního prostředí, tak na EVL:

**3.10.** Z výše uvedeného je zřejmé, že negativní závazné stanoviska MŽP při přijímání ZÚR HMP a zjištění významných negativních vlivů na veřejné zdraví a životní prostředí a na EVL v návrhu MPP bylo opakovaně ignorováno.

**3.11.** Významný negativní vliv trasování koridoru Transevropské dálnice D0 v ZÚR HMP a Pražského okruhu v MPP na zákony sledované složky životního prostředí a EVL nelze vyloučit. Odpovídající variantní řešení nebyly v rozporu se zákonem navrženy a posouzeny. Přestože jde o přímý zásadní dopad na hustě obydlená území, státem chráněné přírodní parky i EVL.

**3.12.** Trasa koridoru Transevropské dálnice D0 a tudíž i Pražského okruhu byly v rámci přijetí 1AZÚR HMP a při přijímání MPP řešeny invariantně. Příslušné posouzení SEA byly rovněž zpracovány invariantně. Posouzení SEA 1AZÚR HMP byla provedeno výlučně pro aktivní a nulovou variantu trasy koridoru (stav „s dálnicí“ a „bez dálnice“). Vůbec tak nebyly posouzeny varianty trasování dálnice D0/Pražského okruhu. V rozporu se zákonem tak nebyly posouzeny varianty koridoru Transevropské dálnice D0/Pražského okruhu v rámci rozptylové a akustické studie, v rámci posouzení vlivu na

zdraví obyvatel, hodnocení Natura 2000, ani ve vyhodnocení kumulativních a synergických vlivů.

**3.13.** Přestože v rámci posouzení VVURÚ (SEA) 1AZÚR HMP vyplynulo, že vlivem tzv. aktivní varianty bude negativně **postiženo několik vyšších desítek tisíc až stovky tisíc obyvatel hlavního města Prahy** (sečtou-li se negativní zdroje imisí a hluku, jakož i další negativní vlivy tohoto trasování v tzv. „aktivní variantě“), nebylo provedeno srovnání s jinou, rozumnou variantou (např. Ss variantou, regionální variantou či jinými variantami vedenými mimo hustě obydlené oblasti). Zdravotní dopady na obyvatele hlavního města – včetně ztracených let života a dalších závažných zdravotních rizik – jsou přitom zásadní. Přestože významný negativní vliv byl konstatován i ve VVURÚ (SEA) MPP.

**3.14.** Již ze samotného odborného posouzení při přijetí 1AZÚR HMP bylo zjevné, že předpokládaná investice do transevropské dálnice D0 v úsecích 518 a 519 (v objemu přes 30 mld. Kč bez DPH) v tzv. aktivní variantě ve výsledku nijak podstatně **neulehčí dopravní zátěži dotčených obyvatel hlavního města. Pokles dopravní zátěže v Praze nepotvrdilo ani MPP.**

**3.15.** Předpokládané pozitivní účinky oproti nulové variantě (nerealizaci okruhu) jsou podle VVURÚ 1AZÚR HMP minimální, v řádu setin či jednotek procent - v případě ovzduší a hluku (rozptylová a hluková studie), a zjevně nekompenzují nové negativní účinky způsobené realizací navržené aktivní varianty Pražského okruhu.

**3.16.** Je zřejmé, že pokud má být cílem MPP a ZÚR HMP vyřešení dopravní zátěže v hlavním městě a snížení emisní a hlukové zátěže obyvatel v hustě osídlených lokalitách, nelze se vyhnout řádnému posouzení variant trasování koncepce, a to jak v rámci ZÚR HMP, tak v rámci MPP. Správně by odpovídající trasování dálnice TEN-T celostátního, resp. celoevropského významu měla řešit nadřazená územně plánovací dokumentace (dnes Územní rozvojový plán), přičemž posouzení variant nemělo být omezeno pouze na území hlavního města Prahy.

**3.17.** Podle § 10i Zákona o posuzování vlivů se při posuzování vlivů politiky územního rozvoje a územně plánovací dokumentace na životní prostředí postupuje podle stavebního zákona a v rozsahu podle odstavců 2 až 5. Postupuje se přitom podle EU Směrnice SEA v čl. 5 odst. 1 a 2 požaduje posouzení variant, které *„lze rozumně vyžadovat, s přihlédnutím ke stávajícím znalostem a metodám posuzování, obsahu a úrovni podrobnosti plánu nebo programu, jeho fázi v procesu rozhodování a k rozsahu, ve kterém lze některé aspekty vhodněji posuzovat na různých úrovních, aby se zabránilo opakovanému posuzování.“*

**3.18. S** ohledem na povinnost eurokonformního výkladu bylo povinností pořizovatele jak 1AZÚR HMP, tak MPP, rozumné varianty trasy koridoru transevropské dálnice D0 (Pražského okruhu) nejen zmínit, ale skutečně navrhnout a řádně posoudit v procesu SEA (VVRÚ). To se nestalo.

#### **4. Absence posouzení variant bez negativního vlivu na EVL**

**4.1.** Návrh variant trasování Transevropské dálnice D0 (Pražský okruh dle MPP) bez negativního vlivu na EVL dle EU směrnice EVL a jejich řádné posouzení SEA výslovně požaduje Nejvyšší správní soud v rámci rozsudku ve věci č.j. 8 Ao 2/2010 – 644, ze dne 20.05.2010 (dále také jako „**Rozsudek NSS EVL Suchdol**“), jež se přímo týká Transevropské dálnice D0. Tento závazný a vykonatelný rozsudek však nebyl ani při pořízení 1AZÚR HMP, ani při zpracování návrhu MPP, respektován.

**4.2.** Nepříznivý účinek na celistvost lokality EVL ve smyslu čl. 6 odst. 3 směrnice přitom potvrdilo samotné Posouzení Natura 1AZÚR HMP, kde je uvedeno na str. 21 následující:

**4.3** Negativní vliv na EVL konstatovalo i VVRÚ MPP.

**4.4.** Pokud 1AZÚR HMP přes negativní vliv na EVL trasu koridoru transevropské dálnice D0 (Pražského okruhu) potvrdily, a MPP ji takto převzal, stalo se tak v rozporu s požadavky Rozsudku NSS EVL Suchdol, jakož i s požadavky EU Směrnice EVL.

**4.5.** Riziko trvalého vytlačení části chráněných druhů, resp. trvalá ztráta části EVL musí být vykládány tak, že koncepce má nepříznivý dopad na EVL ve smyslu čl. 6 odst. 3 EU směrnice EVL a má být odmítnuta.

**4.6.** Požadavek na „varianty bez negativního vlivu“ ve smyslu rozhodnutí NSS i čl. 6 odst. 4 EU směrnice EVL znamená povinnost předložit plně alternativní řešení koridoru transevropské dálnice D0 ve zcela jiné trase. **Takové řešení však 1AZÚR HMP ani MPP nepředložily a nehodnotily.**

#### **5. ZVLÁŠTNÍ VEŘEJNÝ ZÁJEM NA NÁVRHU A POSOUZENÍ VARIANT**

**5.1.** Staré české přísloví říká „dvakrát měř a jednou řež“. U tak zásadního projektu celostátního významu, jakým transevropská dálnice D0 bezesporu je, musí být rozhodnutí vedoucí k její realizaci pečlivě a důkladně zvážena a podrobena konstruktivnímu veřejnému a odbornému přezkumu, stejně jako zákonnému posouzení a vyhodnocení.



**5.2.** Hlavní město Praha má za sebou zásadně negativní zkušenost s necitlivým a nedostatečně posouzeným umístěním hlavního silničního tahu – tzv. magistrály – přímo do centra města. Již několik desetiletí tato stavba nenávratně hyzdí historickou tvář Prahy, komplikuje městskou dopravní obslužnost a neúnosně zatěžuje obyvatele emisemi a hlukem.

**5.3.** Původně příjemné místo k životu v centru hlavního města bylo nahrazeno hlučným a prašným dopravním koridorem, z jehož vlivů dnes již prakticky nelze uniknout. Historické fotografie Prahy, ve srovnání se současným stavem, články z médií i úvahy o tom, jak by mohla Praha vypadat bez magistrály, hovoří samy za sebe.

**5.4.** S přípravou vedení transevropské dálnice D0, tj. tranzitní dálnice vedené hustě osídleným územím, přes státem chráněné přírodní parky a evropsky významnou lokalitu, se celý projekt nebezpečně blíží historickému kroku obdobné závažnosti, jako bylo umístění magistrály. Magistrála je mementem, které připomíná nutnost poučit se z minulých chyb a neopakovat je u projektů, jež ovlivní životy dalších generací.

**5.5.** Je nesporné, že rozhodnutí o výstavbě příslušné části transevropské dálnice D0 představuje jedno z nejdůležitějších infrastrukturních rozhodnutí současné doby, srovnatelné se stavbou zmíněné magistrály. Podatel nezpochybňuje potřebu vyvést tranzitní dopravu z hustě osídlených lokalit Prahy a ulehčit obyvatelům města, stejně jako přesměrovat mezinárodní nákladní dopravu mimo Prahu. Naopak – trvá na naplnění požadavku bodu 5.2.1.2 ZÚR HMP, podle něhož: „*Pražský okruh – důvod vymezení: v souladu s PÚR 2008 a závaznými požadavky EU na transevropskou silniční síť TEN-T volit síť a trasy rychlostních a kapacitních silnic tak, aby jejich trasy byly v dostatečném odstupu od obytné zástavby hlavních center osídlení.*“ **Tato závazná podmínka v MPP splněna nebyla.**

**5.6.** Kromě umístění Transevropské dálnice D0/Pražského okruhu **v těsné blízkosti nejhustěji osídlených oblastí Prahy, které hlukem a imisemi zatíží až cca 80 000 obyvatel** (jak vyplývá z dokumentace EIA k Transevropské dálnici D0), je absence srovnání s jinými možnými umístěními (dále od Prahy) fatální i v dalších ohledech. Nejvíce obyvatel Prahy dnes žije nikoliv v centru, ale právě v okrajových částech – tedy v bezprostřední blízkosti navrhovaného koridoru D0. **To platí zejména pro Suchdol, kde se k obyvatelům městské části přidává přibližně 20 000 studentů a zaměstnanců České zemědělské univerzity.**

**5.7.** Transevropská dálnice D0/Pražský okruh je prosazována v území, **kde v posledních 20 letech probíhal a podle MPP má dále probíhat masivní rozvoj obytných čtvrtí, výstavba bytových**

**domů a související nárůst obyvatel, včetně rozvoje školských a zdravotnických zařízení. Právě tam, kde se počítá s dalším významným nárůstem počtu obyvatel, je navrhováno vedení šestiproudé tranzitní dálnice, určené i pro veškerou mezinárodní kamionovou dopravu.**

**5.8. Všichni tito obyvatelé okrajových rozvojových částí severní Prahy – v řádu vyšších desítek až stovky tisíc – budou v případě realizace D0 ve stávající trase vystaveni novému masivnímu zdroji hluku a imisí v blízkosti svých obydlí, který při racionálním územním plánování nemohli předpokládat. Rozhodně nemohli očekávat vedení šestiproudé tranzitní dálnice v bezprostřední blízkosti svých domovů. Tomu ostatně neodpovídá ani původní název a popis záměru v 1AZÚR HMP – „SOKP – Silniční okruh kolem Prahy“.**

**5.9. Negativní zásah do veřejného zdraví a životního prostředí tak rozsáhlé části obyvatelstva Prahy se nutně promítne do zvýšených nákladů na zdravotní péči, do vyšší úmrtnosti a do nižší produktivity.**

**5.10. Vědecké studie prokazují, že hluk a imise z dopravy zatěžují hospodářství a ekonomiku společnosti velmi významně. Odborný odhad a srovnání počtu negativně zasažených obyvatel v jednotlivých variantách trasování měl být předložen a odborně vyhodnocen již při pořízení 1AZÚR HMP, resp. MPP, což se nestalo.**

**5.11. Dalším neméně důležitým aspektem je bezprecedentní umístění koridoru transevropské dálnice D0 v blízkosti **historického centra hlavního města**. Je otázkou, zda je skutečně účelné vést mezinárodní tranzitní dálnici tak, aby na ni byl výhled z Pražského hradu. Realizace D0 v podobě předloženého záměru (3+3 pruhu), v trase definované ZÚR HMP, by přešla nejen rekreační a oddechové zázemí celoměstského významu, ale i historické území dokládající počátky české státnosti.**

**5.12. Záměr zasahuje do chráněných území, včetně EVL Kaňon Vltavy u Sedlce, do přírodní rezervace Roztocký háj–Tiché údolí, výrazně poškodí přírodní park Drahaň–Troja a nenávratně zničí přírodní památky Sedlecké skály a Zámky. Koridor přetíná územní systém ekologické stability, zasahuje významné krajinné prvky a nenávratně ničí 11 zákonem chráněných druhů rostlin a 52 zákonem chráněných druhů živočichů.**

**5.13. Krajina kolem řeky Vltavy od Pražské zoologické zahrady na sever je krajinou dávné minulosti – „srdcem Čech“. Levý Hradec, Žalov, hradiště Zámka, Pravý Hradec, výšinné opevněné sídliště Řivnáč a dále Budeč, Tursko, Únětice. Zachovalost krajiny dokládají chráněné přírodní památky Sedlecké skály, Tiché údolí, přírodní rezervace Roztocký háj, Bohnické, Čimické a Drahaňské údolí, celý**

přírodní park Drahaň–Troja v bezprostřední blízkosti koridoru. To vše by bylo nenávratně poškozeno.

**5.14.** Takto necitlivě se svým kulturním a historickým bohatstvím žádná moderní evropská metropole nenakládá. Zničení důležitých chráněných historických, kulturních a přírodních oblastí v severní části Prahy by bylo bezprecedentní, nepochopitelné a nezdůvodnitelné.

**5.15.** Rozhodnutí o trase koridoru transevropské dálnice D0 je rozhodnutím, které zásadně změní a ovlivní podobu i rozvoj nejen hlavního města, ale celého státu. Ačkoli některá rozhodnutí mohou být složitá a zdoluhavá, pouze jejich důkladné zvážení může být skutečným přínosem pro budoucí generace.

**5.16.** Podatel zdůrazňuje, že jakékoliv rozhodnutí o variantě trasování Transevropské dálnice D0/Pražského okruhu musí být podrobeno přezkumu nejen z hlediska technických a environmentálních standardů, ale i z perspektivy historické odpovědnosti vůči budoucím generacím.

**5.17.** Je třeba se ptát, jaké dědictví chceme zanechat příštím generacím. Praha by neměla být pouze tranzitním koridorem, ale příjemným a zdravým místem k životu. Tento přístup by měl vést každého, kdo se na rozhodovacím procesu podílí – včetně příslušného soudu – k zamyšlení nad otázkou: „Jak budou naši potomci hodnotit naše dnešní rozhodnutí a naši roli v něm?“

**5.18.** VVRÚ (SEA) v ZÚR HMP a VVRÚ (SEA) v MPP se omezilo na posouzení invariantní trasy koridoru dálnice, aniž by byly posouzeny rozumné, reálně proveditelné alternativy vedení dopravní stavby a řádně vyhodnocen jejich vliv na životní prostředí a veřejné zdraví v rámci SEA. **Tím byl porušen § 2 a § 10f zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, jakož i článek 5 EU směrnice SEA, který vyžaduje hodnocení variantních řešení.**

**5.19.** Tato vada nemůže být zhojena v navazujících řízeních v rámci přijímání MPP. MPP s touto vadou musí být zamítnut, resp. přepracován.

**5.20.** MPP je tak zatížen vadou a protizákonností jak vlastní, tak ZÚR HMP, neboť tyto při svém přijetí neobsahovaly řádné porovnání a posouzení vlivu „rozumných“ variant řešení trasování koridoru Pražského okruhu na veřejné zdraví a životní prostředí, přestože jejich předložení je povinností dle EU směrnice SEA.

## **6. Nepřezkoumatelnost MPP a rozpor s hmotným právem**

**6.1.** Napadené vymezení koridoru Pražského okruhu v MPP, převzaté ze ZÚR HMP, konkrétně z 1AZÚR HMP, vychází z neúplného skutkového stavu, neboť:

**(i) nebyly řádně vyhodnoceny kumulativní a synergické vlivy dopravy (především v kumulaci s leteckou dopravou), hluku a emisí;**

**(ii) nebyly porovnány alternativní trasy;**

**(iii) nebyla doložena nezbytnost takto intenzivního zásahu právě do tohoto území.**

**6.2.** Takto pojatá regulace je v rozporu s hmotným právem a nesplňuje tzv. čtvrtý krok testu zákonnosti opatření obecné povahy dle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu.

## **7. Nepřiměřený zásah do vlastnického práva**

**7.1.** Vymezení koridoru Pražského okruhu má pro Podatele konkrétní a intenzivní dopady – kromě hrozby vyvlastnění Dotčených Nemovitostí spočívá rovněž ve zhoršení kvality bydlení, zvýšení hlukové a emisní zátěže, ohrožení spodních vod (majitel nemovitosti má studnu v koridoru D0), zásahu do krajinného zázemí a snížení hodnoty Dotčených Nemovitostí.

**7.2. Takový zásah do vlastnického práva neodpovídá požadavku proporcionality, neboť nebylo prokázáno, že sledovaného cíle nelze dosáhnout jinými, pro Podatele, resp. pro Dotčené nemovitosti, méně zatěžujícími prostředky. Nebyl tak naplněn test proporcionality, který je potřeba dodržovat při přijímání opatření obecné povahy.**

**7.3.** Podatel upozorňuje, že území Suchdola je již nyní zatíženo kumulací negativních vlivů (hluk ze silniční a letecké dopravy, znečištění ze silniční dopravy a místních topenišť) a další kapacitní silniční stavba povede k dalšímu zhoršení životních podmínek obyvatel. Koridor Pražského okruhu dle MPP současně vytváří dlouhodobou urbanistickou bariéru, omezuje rozvoj obytných a rekreačních funkcí území a představuje trvalé zatížení území, které nelze v budoucnu odstranit.

---

## **Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Požadavek není v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, resp. se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy.

Pořizovatel nemůže připomínce vyhovět, neboť vymezení koridoru Pražského okruhu (D0), úseků 518 a 519, v MPP nepředstavuje nové koncepční řešení trasy dálnice, ale respektuje a přejímá nadřazenou územně plánovací dokumentaci, zejména Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy (viz odůvodnění MPP i ZÚR a jejich aktualizace), v jejichž rámci byl koridor stanoven.

MPP jako dokument nižší úrovně není oprávněn měnit ani přehodnocovat varianty trasování nadřazené stavby, ale zajišťuje zpřesnění požadovaného koridoru s ohledem na územní koordinaci v podrobnosti odpovídající územnímu plánu. Koridor je vymezen jako překryvný prvek dopravní infrastruktury, přičemž i v jeho rámci nadále platí ostatní regulativy včetně cílového charakteru lokality a strukturálních podmínek území, takže samotné vymezení koridoru nepředstavuje přímé omezení vlastnického práva ani automatickou realizaci stavby.

Posouzení konkrétních dopadů na životní prostředí, veřejné zdraví, evropsky přírodně významné lokality bylo provedeno v adekvátním měřítku v rámci posouzení SEA a dále bylo kladně posouzeno stanoviskem EIA, které bylo vydáno jako kladné v září 2024.

Konkrétní připomínkováná parcela je v souvislosti s koridorem dotčena vedením pražského okruhu v tunelu. Toto řešení bylo zvoleno právě pro zamezení negativních vlivů stavby na zástavbu Suchdola včetně urbanistických vazeb a také aby v procesu užívání dopravní stavby nebyl Suchdol omezován tranzitní dopravou. Tentýž způsob je aplikován v celém rozsahu staveb Pražského okruhu.

S ohledem na odborné posouzení tohoto řešení pořizovatel nevyhodnotil požadavky podatele jako důvodné a vypuštění Pražského okruhu není opodstatněné.

Zamítnutí MPP jako celku, resp. rozhodnutí o ukončení jeho pořizování, není v moci pořizovatele a předmětem projednání, o této věci může rozhodnout pouze zadavatel, kterým je Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

Námítka

**ID 3025516**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 775

Podatel | **KLIMO MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYE4RP

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4x7g55kq

Lokalita | 070

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nárožní pozemek parc.č. 362, Holešovice

---

### Vyjádření

Aby mohla být zastavěna nárožní proluka podle požadovaného rozsahu, požadujeme v rámci našeho pozemku provést změnu u koeficientu základního zastavění budovami ze Zz: 45% nově na Zz: 78% (zastavěná plocha budovami bude cca 660 m<sup>2</sup>). Tím bude dosaženo napojení na vedlejší budovu v celém rozsahu štítové stěny a dodržení výškové hladiny, podlažnosti a ostatních parametrů vyplývajících z Územní studie, jejích předepsaných minimálních a maximálních parametrů a dalších právně závazných podkladů.

### Odůvodnění

Dle vzorce pro výpočet regulovaného množství hrubých podlažních ploch -  $850 \times 0,45 \times 8,5$  je nám umožněna výstavba 3251 m<sup>2</sup> hrubých podlažních ploch, přičemž pro zaplnění proluky novou budovou, při napojení na vedlejší budovu v celém rozsahu štítové stěny a při dodržení podlažnosti, bude potřeba cca 5100 m<sup>2</sup> hrubých podlažních ploch.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Regulativy pro lokalitu 070 / Nové Bubny jsou v Metropolitním plánu stanoveny na základě územní studie Holešovice Bubny - Zátory, schválené pořizovatelem a zanesené do evidence územně plánovací činnosti v roce 2020. Pozemek parc. č. 362 v k. ú. Holešovice zůstane nadále součástí dané transformační plochy, jeho racionální zastavění je možné jak z hlediska regulativů Metropolitního plánu, tak i z hlediska podrobnějších regulativů, odpovídajících úrovni územní studie. Územím se mimořádně podrobně zabývá územní studie

Holešovice Bubny - Zátory II, jejíž výstupy mohou sloužit jako základ pro budoucí plánovací smlouvy (existuje možnost vzájemně dohodnutých pozemkových úprav v rámci bloku, případně v rámci bloků označených v územní studii jako C.II-4, C.II-5).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č.

9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě,



kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025518**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 776

Podatel | **Rezidence Čakovice A, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT4ND

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4y94xjjt

Lokalita | 921, 145

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1. záplavové území

---

### Vyjádření

Námítka (z pozice vlastníka pozemků parc. č. 1292/59 v k.ú. Čakovice) k návrhu Metropolitního plánu v rámci vyznačeného území v lokalitě 145/Nové Čakovice:

Požadujeme úpravu hranice vymezující záplavové území drobných vodních toků (Mratínského potoka) tak, aby byl zachován stav v době povolování záměru investora (tedy dle aktuálně platného Územního plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy - výstřižek s vymezením záplavového území (dle tohoto územního plánu) viz příloha tohoto podání).

### Odůvodnění

Pro vyznačenou část předmětné lokality 145/Nové Čakovice existuje pravomocné územní rozhodnutí vydané Úřadem městské části Praha 18, Odborem výstavby a územního rozhodování dne 2.2.2021, pod č.j. MC18 3466/2021 OVÚR, které nabylo právní moci dne 20.3.2021; a stavební povolení vydané Úřadem městské části Praha 18, Odborem výstavby a územního rozhodování dne 23.1.2023, pod č.j. MC18 3917/2023 OVÚR, které nabylo právní moci dne 25.2.2023. Pozměněná hranice záplavového území (záplavové území určené k ochraně Q100) nepřiměřeně zasahuje do práv investora a znehodnocuje hodnotu pozemků určených k výstavbě obytných domů.

Změna obrysu uvedeného záplavového území nebyly v Metropolitním plánu dostatečně vypořádána ani odůvodněna.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Do Vltavy a Berounky jsou zaústěny drobné vodní toky, kde je ochrana ohrožených území stanovena vymezením záplavového území pro průtoky s periodicitou 100 let a aktivní zóny záplavového území dle § 66 odst. 1 vodního zákona. Tato území jsou stanovena příslušným vodoprávním úřadem a nejsou součástí návrhu MPP, jako limity v území jsou zobrazena v koordinačním výkrese. Současně nedokončeným záměrům, které připomínkující zmiňuje v odůvodnění, se věnuje článek 167 textové části MPP.

Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025519**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 777

Podatel | **JANDA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RQV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4yhxr8q

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Podání námitek k Metropolitnímu planu 2025. Námítka transformační plocha č.411/201/2024 v lokalitě 201 - Hrdlořezy a námítka k začlenění Parku u Schodu 123/201/3118 do zastavitelné transformační plochy 411/201/2024.

### Odůvodnění

Magistrát hlavního města Prahy odbor územního rozvoje  
Jungmanova 35/29 110 00 Praha 1 Datová schránka 48ia97h  
V Praze dne 3.12.2025 Věc: Podání námitek k Metropolitnímu plánu 2025 Vážení, jako vlastník sousedních nemovitostí podávám tímto námítky k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy ve stanovené lhůtě.

1. Námítka Transformační plocha č. 411/201/2024 v lokalitě 201 – Hrdlořezy, o výměře 17 395 m<sup>2</sup>, vedenému v MPP jako „zastavitelná transformační plocha s obytným využitím“. Identifikace řešeného území: Lokalita: 201 – Hrdlořezy Transformační plocha: 411/201/2024 Výměra: 17 395 m<sup>2</sup> Parc. č.: 170; 175; 176/2, k.ú. Hrdlořezy Návrh regulací v MPP: Z<sub>max</sub> (max. zastavění): 50 % Z<sub>z</sub> (základní zastavění): 20 % V<sub>z</sub> (základní podlažnost): 3,0 Výšková regulace: 2–4 NP A. Narušení cílového charakteru lokality Cílový charakter lokality Hrdlořezy je definován jako obytná lokalita se strukturou vesnickou. „1) Vesnickou strukturou je urbánní struktura zpravidla kombinující nízkopodlažní kompaktní zástavbu v jádru historické obce a navazující zástavbu samostatných budov se zahradou. Zástavba může být doplněna o jednotlivé uzavřené areály.“ V definici bylo oproti verzi 2022 přidáno vymezení zástavby jako nízkopodlažní. Další změnou v textové části je přidání bodu č. 6 do článku č. 98: "(6) Nad úrovní hlavní římsy je přípustná výstavba jednoho ustupujícího podlaží, podkroví, případně jiných prostorových

řešení střechy.<sup>91</sup> Došlo tak ke změně v rozmezí podlažnosti. Dle stávající definice v textové části lze na ploše 411/201/2024 vystavět až 5-ti patrové domy. (výšková regulace 4 + 1). Taková výšková regulace je ale v rozporu s cílovým charakterem lokality – vesnické, nízkopodlažní. Takový zásah do místní struktury narušuje harmonii prostředí, a to navíc v území bezprostředně navazující na přírodní park Smetanka, který je významnou rekreační lokalitou nejen pro obyvatele Hrdlořez, ale také obyvatel rozvojových Vysočan. S nárůstem obyvatel ve VRÚ Vysočany se navíc dá předpokládat nárůst významu parku. Málokapacitní vesnické struktury jsou zároveň uzpůsobeny i dopravní kapacitě (úzké silnice bez chodníků, omezené spoje MHD) i občanská vybavenost (v oblasti Hrdlořez dlouhodobě chybí MŠ, ZŠ i další adekvátní vybavenost pro místní obyvatele). B. Námítka k textové části V článku 45 v bodu 5 je oproti variantě z roku 2022 pozměněna definice vesnické struktury „(1) Vesnickou strukturou je urbánní struktura zpravidla kombinující nízkopodlažní kompaktní zástavbu v jádru historické obce a navazující zástavbu samostatných budov s vlastní zahradou. Zástavba může být doplněna o jednotlivé uzavřené areály.“ MPP ale nedefinuje pojem nízkopodlažní. Ten pak může být vykládán různě a může vést k narušení charakteru lokality, a to zejména s provazbou s novým bodem č. 6 článku 98, který stanoví: "(6) Nad úroveň hlavní římsy je přípustná výstavba jednoho ustupujícího podlaží, podkroví, případně jiných prostorových řešení střechy.<sup>91</sup>" Například v případě transformační plochy 411/201/2024, která je součástí vesnické struktury 201 Hrdlořezy, je aktuálně možné stavět až 5podlažní domy. (výšková regulace 4 + 1). Denní pohyby vozidel 30 - 50 500 - 800 Pokud bychom měli vycházet z textu uvedeném v Odůvodnění: „Zástavba nízkopodlažní je v Praze utvářena ve dvou polohách, a to jako zástavba rodinnými domy (rozmezí 2), tak vilová a obecně předměstská zástavba zahradních měst (rozmezí 3). Poměrně často je doplňována rozmezím 4 v podobě heterogenních typu zástavby,“ pak je výšková regulace na transformační ploše 411/201/2024 v rozporu s nízkopodlažností vesnické struktury. C. Nevyhovující infrastruktura Požadujeme návrat rozsahu zastavěnosti v původním rozsahu, tj. v rozsahu odpovídajícímu využití území míry OB-A. Namítám, že navrhované navýšení zátěže území je významně nadměrné a poškozuje stávající kvalitní okolí stabilizované obytné zástavby, jakož i mé vlastnictví; způsobí další nároky na chybějící veřejnou infrastrukturu, která již dnes není saturována odpovídajícími kapacitami zejména dopravních staveb umožňujících snadnou bezkonfliktní dostupnost plochy. Přičemž v dohledné době teprve proběhne kolaudace projektu Harmonia (Jiránkova vila) v lokalitě, která navýší zatížení. Napojení lokality přes dostupné ulice nevyhovuje požadavkům na výstavbu v hlavním městě Praze. Ulice Mezilehlá byla povolena a kolaudována jako slepá a nebyla dimenzována na průjezdnou automobilovou dopravu do sousední lokality, neboť má v několika místech šíři veřejného prostranství s pozemní komunikací mezi uličními čarami jen 6m, přičemž pro

navrhované využití lokality by měla dle platného právního prostředí být 12m. Místní existující síť pozemních komunikací Mezitratová - Na Lukách - U Schodů nelze pro napojení měněné lokality na stávající dopravní skelet rovněž využít, neboť nevyhovuje šířkovými parametry. V okolní lokalitě často zcela chybí infrastruktura pro chodce, kteří se zde pohybují v komunikaci, což již nyní přináší bezpečnostní rizika a to především s ohledem na naše nejmenší občanky. Oblast se při vyšší dopravní zátěži stane pro chodce nebezpečnou. Dle původního ÚP (zastavěnost OB-A) by v lokalitě mohlo vzniknout kolem 20 rodinných domů, kteří by automobilovou dopravu okolního území zatížili minimálně (40 - 80 dopravních pohybů za 24 hodin v běžný pracovní den, 2 - 3 auta za hodinu).

2. Námítka: Začlenění Parku U Schodů 123/201/3118 do zastavitelné transformační plochy 411/201/2024 Požadujeme návrat Parku U Schodů v původním rozsahu se zachováním zeleně. V krycím listu lokality 201 Hrdlořezy najdeme ve výčtu městských parků Park U Schodů - místní park 123/201/3118. Ten najdeme zakreslený také v 1.MPP 2022. Ve stávající variantě MPP ale ze zákresu prakticky zmizel, zbylo jen číslo lokality a naprosto miniaturní trojúhelníček plochy, která se nedá nazývat parkem. Původní plocha, na které se park nacházel, byla přičleněna k zastavitelné transformační ploše 411/201/2024. Zeleň - Nestavební blok městská parková plocha zahradní s územním systémem ekologické stability v lokalitě 201 / Hrdlořezy se bezdůvodně proměnila v Zastavitelnou transformační plochu s Byl tak narušen i územní systém ekologické stability, jehož bylo území součástí. Park U Schodů byl poslední zelenou spojnici mezi jednotlivými částmi Přírodního parku Smetanka, mezi plochami otevřené krajiny v lokalitě 881/Smetanka. Bez této úzké spojky budou jednotlivé části odděleny a nebude umožněn žádný pohyb živočichů mezi těmito dvěma oblastmi. Jde to proti záměru metropolitního plánu propojovat jednotlivé zelené lokality do souvislejších celků. Požadujeme, aby byla tato zeleň vyjmuta zpět ze zastavitelné transformační plochy a navrácena svému účelu. Žádám proto, aby byla:

1. Přehodnocena intenzita zástavby v transformační ploše 411/201/2024, zejména snížení: ◦ koeficientu zastavění  $Z_{max}$ , ◦ koeficientu podlažnosti  $V_z$ , ◦ maximální podlažní výšky (omezení na 2 NP v souladu s okolní zástavbou).
2. Zohledněna stávající kapacita dopravní a občanské infrastruktury.
3. Zpracována adekvátní dopravní studie, posuzující dopady plánované zástavby na okolí.
4. Zachována charakteristika území, odpovídající spíše původní funkci OB-A, tedy nízkopodlažní obytné zástavbě.
5. Zachována zeleň Parku U Schodů v původním rozsahu S ohledem na výše uvedené žádám o úpravu regulativů návrhu Metropolitního plánu tak, aby odpovídaly urbanistickému charakteru Hrdlořez, infrastrukturním možnostem a ochraně kvality života stávajících obyvatel. Děkuji za projednání mé námítky.

-----

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifčnosti a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto



ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytka zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti. Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí

zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025520**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 778

Podatel | **BLECHA JINDŘICH**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZ81Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | 4zdiz973

Lokalita | 921

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | **NÁMITKA KE GRAFICKÉ ČÁSTI METROPOLITNÍHO PLÁNU**

---

**Vyjádření****NÁMITKA KE GRAFICKÉ ČÁSTI METROPOLITNÍHO PLÁNU**

(podána podle § 52 odst. 2 stavebního zákona jako námítka vlastníka dotčených pozemků)

**Text námítky**

Jsem spoluvlastníkem pozemků na LV 417 v k. ú. Satalice, konkrétně **parc. č. 641/54 a 641/70**.

V původním územním plánu do těchto pozemků **částečně zasahovala plocha SV-B určená pro výstavbu**, avšak v projednávaném Metropolitním plánu tato zastavitelná plocha **zcela mizí**. Jedná se o **nepřiměřenou a neodůvodněnou redukci rozvojového potenciálu mých pozemků**, se kterou **zásadně nesouhlasím**.

Dále nesouhlasím s tím, že na pozemku **parc. č. 641/54** byla v původním územním plánu vedena **plocha zahrady**, zatímco Metropolitní plán nově vymezuje celý pozemek jako **zemědělskou půdu s funkcí krajinného rozhraní**, bez respektování dosavadního charakteru pozemku a bez přiměřeného vysvětlení.

**Požaduji**, aby mi byla tato redukce kompenzována alespoň **vymezením zastavitelné plochy o výměře cca 500 m<sup>2</sup> (20 × 25 m) pro výstavbu 1 rodinného domu v jihovýchodním rohu pozemku parc. č. 641/54**, jak je vyznačeno v přiloženém zákresu.

## Odůvodnění

1. **Závazné stanovisko Ministerstva obrany** (souhlasMO.pdf) **výslovně potvrzuje přípustnost umístění jednoho rodinného domu právě v jihovýchodní části parc. č. 641/54.**

Ačkoli nejde o stanovisko dotčeného orgánu vydávané přímo k návrhu územního plánu, jedná se o **relevantní odborný podklad**, který dokládá, že v této lokalitě **neexistují žádná omezení ze strany obrany státu**, která by bránila alespoň minimální zástavbě.  
(příloha: souhlasMO.pdf)

2. Přiložený zakres (zakresSatalice.pdf) vymezuje **malou, jednoznačně urbanisticky přiměřenou plochu** o velikosti cca 500 m<sup>2</sup>, která přímo **navazuje na stávající obytnou zástavbu** v ulici Za školkou. Vložením jediné parcely pro 1 RD by nedošlo k narušení krajinné struktury ani k zásahu do širší koncepce Metropolitního plánu.

(příloha: zakresSatalice.pdf)

3. Zrušení původní zastavitelné plochy SV-B i dřívější zahradní plochy **bez jakékoliv náhrady** představuje **nepřiměřený zásah do práv vlastníka** a odporuje zásadě **legitimního očekávání**, kterou opakovaně potvrzuje judikatura Nejvyššího správního soudu. Pořizovatel je povinen takový zásah **řádně, věcně a individuálně odůvodnit** (§ 50 odst. 3 stavebního zákona).

4. Vzhledem k poloze pozemku, jeho charakteru, existující infrastruktuře v bezprostřední blízkosti a výše zmíněnému stanovisku MO neexistuje žádný důvod, proč by nebylo možné **zachovat alespoň minimální a přiměřenou míru zastavitelnosti** v rozsahu jednoho rodinného domu.

5. Pokud by námitka nebyla **konkrétně a přezkoumatelně vypořádána**, ponechávám si možnost domáhat se ochrany svých práv v řízení o **zrušení části opatření obecné povahy podle § 101a s. ř. s.**

---

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální

možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem

MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně



ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025521**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 779

Podatel | **TOPOL ADAM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGG0X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5223g53y

Lokalita | 721

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Soukromá zahrada zařazena jako veřejný park 721

Reitknechtka - namísto funkčního plnění i soudesních parcel 138

Michle

---

### Vyjádření

Vlastník pozemku p.č. 938 v k.ú. Michle rozporuje zařazení tohoto pozemku v návrhu Metropolitního plánu do lokality 721 /

Reitknechtka, konkrétně do plochy s označením 123/721/2303

Reitknechtka - lokální park.

Požadujeme: Aby byl pozemek p.č. 938 v k.ú. Michle vyňat z lokality „721 / Reitknechtka“ (plocha lokální park) a byl přiřazen k lokalitě „138 / Michle“ jako součást obytné lokality (plochy bydlení), s regulativy odpovídajícími charakteru této lokality a funkci kterou plní jako jediná zahrada u nemovitosti.

### Odůvodnění

Rozpor s historickým vývojem a charakterem území K vymezení hranic lokalit v návrhu Metropolitního plánu došlo v tomto případě zcela evidentně pouze na základě mechanického převzetí posledních mapových podkladů a stávajícího územního plánu, což je však v přímém rozporu se skutečným charakterem území a jeho historickým vývojem. Pozemek p.č. 938 je historicky nedílnou součástí rodinného domu (dnes č.p. 151/1), se kterým tvoří jeden funkční celek – dům a soukromou zahradu.

Zásadní nesystémovost návrhu dokládá srovnání se sousední parcelou č. 937. Tato parcela, která je rovněž zahradou (původně sadem) a má zcela shodný charakter i historický vývoj jako náš pozemek (což dokládají archivní mapy), byla v návrhu Metropolitního plánu logicky zařazena do obytné lokality 138 / Michle. Naproti tomu náš pozemek č. 938 byl nelogicky přiřčen k lokalitě 721 / Reitknechtka a vymezen jako „lokální park“.

Z archivních plánů i místního šetření je patrné, že k tomuto rozdělení muselo dojít pouze na základě administrativního zákresu při tvorbě nových plánů bez znalosti konkrétní situace v místě. Pozemek p.č. 938 vždy byl a nadále bude oplocenou soukromou zahradou rodinného domu. Bez této zahrady by rodinný dům neměl de facto žádné zázemí. Zařazení soukromé zahrady do plochy „lokalitní park“ je z hlediska reality v území neobhajitelné, neboť pozemek neplní a nikdy neplnil funkci veřejně přístupné zeleně.

2. Potřeba adaptace bydlení na současné standardy Stávající rodinný dům Ve Vilách 151/1 (z 19. století), historicky na stále stejném pozemku (nyní parcely č. 935, 937 a 938), zabírá významnou část své parcely (p.č. 935) a poskytuje užitnou plochu, která již neodpovídá současným standardům na bydlení. Malá výměra místností a dispoziční řešení vyžadují budoucí úpravy či přestavbu. Objekt není památkově chráněn.

Zařazení zahrady na p.č. 938 do plochy parku fakticky znemožňuje jakýkoliv budoucí rozvoj bydlení na tomto pozemku. Vzhledem k tomu, že západní část okolí (rovněž v lokalitě Reitknechtka) je hustě zastavěna garážemi, komunikacemi a velkou stavbou parkovacího domu, neexistuje urbanistický důvod, proč by právě náš pozemek měl sloužit jako izolovaná plocha „parku“ v těsném sousedství těchto technických staveb. Naopak, umístění obytné funkce do horní (západní) části pozemku je logickým pokračováním obytné zástavby lokality Michle.

3. Závěr Důvod současného návrhu, který odděluje náš pozemek od lokality Michle, nám není znám a považujeme jej za chybu v procesu tvorby plánu (tzv. „chyba od stolu“). Na pozemku se nenachází žádné prvky veřejné zeleně, jedná se o soukromý, oplocený a udržovaný pozemek.

Z důvodů zachování logiky uspořádání území, sjednocení funkčního využití se sousedními pozemky stejného charakteru (zejména p.č. 937) a pro umožnění budoucího využití pozemku pro účely bydlení, žádáme o vyhovění této námitce a přeřazení pozemku p.č. 938 do lokality 138 / Michle.

Předem děkujeme

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025524**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 780

Podatel | **ra15 a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZRSGE

Identifikátor podání Portálu Pražana | 53j4aprij

Lokalita | 767, 041

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zvýšení hodnoty rozmezí podlažnosti na hodnotu 12 (7-12 RNP)

---

### Vyjádření

V připomínkových čtvercích požadujeme zvýšení hodnoty rozmezí podlažnosti (dle článku 98 Textové části aktuálně projednávaného Metropolitního plánu) na hodnotu 12 (7–12) RNP. Navržené přiřazené rozmezí podlažnosti 3 (1–3) RNP v severní části a 6 (4-6) RNP v jižní části nereflektuje aktuální stavební rozvoj bezprostředně navazujícího území, kde se nacházejí nové bytové domy o výšce až 9 NP, čímž odpovídají právě požadovanému rozmezí podlažnosti.

### Odůvodnění

Společnosti **LE CYGNE SPORTIF GROUPE a.s.** a **NEMI, spol s r.o.**, jako vlastníci pozemků parc. č. **4399/2, 4404/2, 4404/3 a 4404/4**, k.ú. **Vinohrady**, zvažují společný stavební záměr na uvedených pozemcích.

Přestože je území dle aktuálně projednávaného Metropolitního plánu (dále jen Metropolitního plánu) zařazeno do lokality Nusle, jedná se v rámci lokality i celé metropole o zcela atypické místo – je plně zcela sevřeno železniční trati Pražské spojovací dráhy. Po 150 letech od vzniku tohoto „železničního trojúhelníku“ se tak nabízí jedinečná příležitost jeho začlenění do urbanistické struktury této lokality.

Řešené území se nachází uvnitř existující městské struktury s vysokou mírou urbanizace. Navržené nízké rozmezí podlažnosti (1–3 RNP a 4–6 RNP) vede k **prostorové diskontinuitě**, která odporuje zásadě **kompaktního města**, deklarované v koncepčních materiálech hl. města Prahy.

V roce 2024 byl jižně od řešeného území zkolaudován rezidenční komplex **Rezidence Nuselský pivovar**, který kombinuje šest až osmipodlažní bloky s věžemi o 9 nadzemních podlažích. Jejich umístění uvnitř urbanistické struktury neumožňuje označení za dominanty ve smyslu článku 103 Textové části Metropolitního plánu. **Tyto stavby by odpovídaly rozmezí podlažnosti 12 (7-12), přesto se dle Schématu výškové regulace S03 Metropolitního plánu řadí do rozmezí podlažnosti 6 (4-6) NP.**

Na tomto konkrétním příkladu požadujeme, aby Metropolitní plán reflektoval faktický stavební rozvod nejbližšího okolí a upravil hodnotu rozmezí podlažnosti v připomínkovaných čtvercích na hodnotu 12 (7-12) RNP.

**Zachování přiřazeného rozmezí podlažnosti by znemožnilo realizaci plánovaného záměru v navrhované podobě, a tím by došlo k promarnění příležitosti zacetit tento urbanisticky problematický až zbytný prostor města. Aktuální trendy jsou přitom opačné. V souladu s moderním urbanismem je žádoucí intenzifikace a zahuštění využití takovýchto lokalit, zejména v rámci stávající městské struktury, aby nedocházelo k dalšímu rozpínání města do krajiny. Současné technologické možnosti (odhlučňovací technologie, konstrukční systémy i hygienické standardy) umožňují realizovat nové stavby včetně bytových v těsné blízkosti železniční infrastruktury.**

**V připomínkovaných čtvercích proto požadujeme zvýšení hodnoty rozmezí podlažnosti (dle článku 98 Textové části Metropolitního plánu) na hodnotu 12 (7–12) RNP.**

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze redukce transformační plochy, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

**ID 3025809**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 780

Podatel | **ra15 a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTX1TI

Identifikátor podání Portálu Pražana | 68qgfnv7

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Zvýšení hodnoty rozmezí podlažnosti na hodnotu 21 (13–21)

RNP

---

### Vyjádření

V připomínkových čtvercích výškové regulace požaduje zvýšení hodnoty rozmezí podlažnosti (dle článku 98 Textové části Metropolitního plánu) na hodnotu 21 (13-21) RNP, max. 70 m. Navržené přiřazené rozmezí podlažnosti 12 (7-12) RNP na severní straně, resp. 8 (15) RNP na jižní straně, není v souladu se souhlasným závazným stanoviskem orgánu územního plánování k stavebnímu záměru projektovanému v daném území.

### Odůvodnění

Úřad územního plánování v říjnu 2022, resp. v červnu 2023 (k revizi 01), posoudil žádost společnosti **ra15 a.s.**, zastupující společnost **DUO GALAXIE a.s.** (dříve Thesea CZ a.s.), o vydání závazného stanoviska ve věci stavebního záměru „**Bytový dům Duo Galaxie**“ na pozemcích parc. č. **1209/5, 1209/8, 1209/10, 1209/72**, k.ú. **Háje**.

**Úřad územního plánování** posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s dosud platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy a dne **18. 10. 2022**, resp. 20. 6. 2023 (k revizi 01), vydal **souhlasné závazné stanovisko** č.j. MHMP 1810111/2022, resp. č.j. MHMP 1266406/2023 (k revizi 01). Dne 14. 7. 2023 bylo Úřadem městské části Praha 11, odborem výstavby, zahájeno územní řízení, spis. zn. OV/23/048095/Krt. Dne **27. 1. 2025** bylo v této věci vydáno **územní rozhodnutí o umístění stavby**.

Úřad územního plánování po posouzení stavebního záměru z hlediska výstavby ve stabilizovaném území dospěl k závěru, že navržený objem zástavby neodporuje zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Dle ÚAP jde o obytnou



lokalitu s modernistickou strukturou Sídliště Jižní Město I. jih, s typickou podlažností 12, max. 24. V okolí záměru se nachází výškové dominanty – na západní straně 24 a 21 podlažní objekt, na jižní straně 20 podlažní objekt, ve vzdálenějším okolí pak směrem na východ dva 20 podlažní objekty.

Navržený záměr zástavbu doplňuje o dvě 21 podlažní věžové stavby v kombinaci s typickým nízkopodlažním komerčním objektem navazujícím na stávající stavbu nad metrem C Háje při ul. Opatovská, čímž podtrhne hierarchii městské struktury v širším kontextu. Návrh svým pojetím posiluje výše popsaný charakter lokality, navazuje na modernistickou strukturu a navazuje na dvě výškové úrovně zástavby. Nižší parter ohraničuje a jasně definuje veřejná prostranství. Dvě věže dotvářejí výškovou kompozici a akcentují význam této lokality, která je důležitým centrem z hlediska společenského i dopravního.

**Ponechání přiřazeného rozmezí podlažnosti by znemožnilo realizaci záměru v podobě, k níž Úřad územního plánování vydal souhlasné závazné stanovisko a Odbor výstavby ÚMČ Praha 11 vydal územní rozhodnutí.**

**V připomínkovaných čtvercích požadujeme zvýšení hodnoty rozmezí podlažnosti (dle článku 98 Textové části Metropolitního plánu) na hodnotu 21 (13-21) RNP, max. 70 m.**

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel prověřil požadavek, přičemž poskytuje informaci, že nově vydaný územní plán nenarušuje možnost výstavby na základě pravomocně vydaných územních rozhodnutí.

Předmětná plocha je dle ÚP SÚ zařazena do stabilizované funkční plochy OB a SV, přičemž v nejbližším okolí se nachází budovy s 8 NP umístěné do parku ve volné zástavbě. Ve vzdálenějším okolí pak lokální dominanty o 22 NP. Konkrétní řešení tak není jednoznačné a je věcí složitější urbanistické interpretace, přičemž z ní není možné jednoznačně odvozovat právní nárok. S ohledem na stav v území bylo již v předchozích verzích MPP zvoleno vymezení transformační plochy, tedy potvrzení možnosti plochu přebudovat, avšak spolu s tím také o stanovení jednoznačných strukturálních limitů.

Na základě názoru městské části, připomínek veřejnosti a na základě rozhodnutí poradního orgánu určeného zastupitele (Komise RHMP pro nový územní plán) bylo i přes předchozí stanovisko úřadu rozhodnuto o zesoulnění návrhu ÚP pouze v částečném rozsahu.

Nadto však pořizovatel uvádí, že pro možnost realizovat záměr, jehož řízení bylo zahájeno před nabytím účinnosti MPP, byl do návrhu MPP doplněn článek 167.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3030022**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 780

Podatel | **ra15 a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG41L

Identifikátor podání Portálu Pražana | q3m4hm2r

Lokalita | 683

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Zvýšení hodnoty rozmezí podlažnosti na hodnotu 6 (4-6 RNP)

---

### Vyjádření

V připomínkovaném čtverci výškové regulace požadujeme zvýšení hodnoty rozmezí podlažnosti (dle článku 98 Textové části Metropolitního plánu) na hodnotu 6 (rozmezí 4-6 RNP). Navržená podlažnost 2 (rozmezí 1-2 RNP) není v souladu se souhlasným rozhodnutím stavebního záměru umístěným do dané lokality.

### Odůvodnění

Správní orgán posoudil žádost a stavební záměr společnosti **ra15 a.s.**, zastupující společnost **SB centrum Chodov s.r.o.** - stavbu nazvanou **"Přístavba SB Centrum" Praha, Chodov č.p. 2284, K Horkám 1** na pozemcích parc. č. 3461/1, st. p. 3461/3, parc. č. 3465/2 v k.ú. Chodov. Úřad městské části Praha 11, Odbor výstavby **dne 13.10.2025 schválil** stavební záměr dle § 94p odst.1 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu. Toto rozhodnutí **č.j. MCP11/25/096505/OV/Nem** nabylo právní moci ve smyslu ustanovení § 73 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, ve znění pozdějších předpisů **dne 30.10.2025** a je vykonatelné.

V rámci souhlasného závazného stanoviska Úřad územního plánování posoudil stavební záměr z hlediska souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy a došel k závěru, že navržený objem stavby ve stabilizovaném území neodporuje zachování, dotvoření a rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Záměr se nachází v obytné lokalitě "Sídliště Jižní Město I. sever" s modernistickou strukturou, s maximální podlažností 13. Ve stejné lokalitě se nachází jiné sportovní centrum s restaurací a hotelem

s podlažností až 4.NP. Záměr také nepřevyšuje stávající bytové domy se 13. NP ve výše uvedené lokalitě.

**Ponechání přiřazeného rozmezí podlažnosti by si rozporovalo se stavebním záměrem, na který správní orgán Úřad městské části Praha 11, Odbor výstavby vydal kladné rozhodnutí a které již nabylo právní moci.**

**V připomínkovaném čtverci požadujeme navýšení hodnoty podlažnosti (dle článku 98 Textové části Metropolitního plánu) na hodnotu rozmezí podlažnosti 6 (4- 6 RNP), dle čl. 4 písm. I).**

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3031112**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 780

Podatel | **ra15 a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY1AGR

Identifikátor podání Portálu Pražana | vfm74xfc

Lokalita | 535, 060, 136

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Zvýšení hodnoty rozmezí podlažnosti na hodnotu 15 (10–15)

RNP

### Vyjádření

V připomínkovaném čtverci požadujeme zvýšení hodnoty rozmezí podlažnosti (dle článku 98 Textové části Metropolitního plánu) na hodnotu 15 (10–15) RNP. Navržené přiřazené rozmezí podlažnosti 6 (4–6) RNP není v souladu se souhlasným závazným stanoviskem orgánu územního plánování k stavebnímu záměru projektovanému v daném území.

### Odůvodnění

Úřad územního plánování v červnu 2024 posoudil žádost společnosti **ra15 a.s.**, zastupující společnost **RIGHT INVEST, a.s.**, o vydání závazného stanoviska ve věci stavebního záměru „**Bytový dům SEED**“ na pozemcích parc. č. **1253/9 a 3182/5**, k. ú. **Krč**.

**Úřad územního plánování** posoudil přípustnost umístění stavebního záměru z hlediska jeho souladu s dosud platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy a dne **13. 6. 2024** vydal **souhlasné závazné stanovisko** č.j. MHMP 1070052/2024 (viz příloha). Dne 26. 6. 2024 bylo Úřadem městské části Praha 4, odborem stavebním, zahájeno územní řízení, spis. zn. P4/311766/24/OST/HROK)

Stavební záměr je koncipován jako doplnění různorodé urbanistické struktury v území a navazuje na stávající zástavbu podél ulice Olbrachtova. Záměr dvojí úrovní výšky reaguje na změnu urbanistické struktury v území. Nižší, západní část záměru navazuje na stávající zástavbu pětipodlažních bytových domů situovaných při ulici Olbrachtova a severně od záměru na sídlišti Zelená liška. Vyšší, třinácti podlažní část navazuje na sousední objekt The Square, který je umístěn severovýchodně od záměru. Záměr se nachází na

rozhraní dvou čtverců s rozdílným rozmezím podlažnosti (6 a 27), přičemž rozhodnou částí záměr zasahuje do čtverce s rozmezím podlažnosti 6 (4–6) RNP. **Ponechání přiřazeného rozmezí podlažnosti by znemožnilo realizaci záměru v podobě, k níž Úřad územního plánování vydal souhlasné závazné stanovisko, tj. včetně vyšší třinácti podlažní části.**

**V připomínkovaném čtverci požadujeme zvýšení hodnoty rozmezí podlažnosti (dle článku 98 Textové části Metropolitního plánu) na hodnotu 15 (10–15) RNP.**

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9

textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.



Námítka

**ID 3031517**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 780

Podatel | **ra15 a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZRSDT

Identifikátor podání Portálu Pražana | xeya6cy7

Lokalita | 767, 041

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Zvýšení hodnoty rozmezí podlažnosti na hodnotu 12 (7-12 RNP)

---

### Vyjádření

V připomínkových čtvercích požadujeme zvýšení hodnoty rozmezí podlažnosti (dle článku 98 Textové části aktuálně projednávaného Metropolitního plánu) na hodnotu 12 (7–12) RNP. Navržené přiřazené rozmezí podlažnosti 3 (1–3) RNP v severní části a 6 (4-6) RNP v jižní části nereflektuje aktuální stavební rozvoj bezprostředně navazujícího území, kde se nacházejí nové bytové domy o výšce až 9 NP, čímž odpovídají právě požadovanému rozmezí podlažnosti.

### Odůvodnění

Společnosti **LE CYGNE SPORTIF GROUPE a.s.** a **NEMI, spol s r.o.**, jako vlastníci pozemků parc. č. **4399/2, 4404/2, 4404/3 a 4404/4**, k.ú. **Vinohrady**, zvažují společný stavební záměr na uvedených pozemcích.

Přestože je území dle aktuálně projednávaného Metropolitního plánu (dále jen Metropolitního plánu) zařazeno do lokality Nusle, jedná se v rámci lokality i celé metropole o zcela atypické místo – je plně zcela sevřeno železniční trati Pražské spojovací dráhy. Po 150 letech od vzniku tohoto „železničního trojúhelníku“ se tak nabízí jedinečná příležitost jeho začlenění do urbanistické struktury této lokality.

Řešené území se nachází uvnitř existující městské struktury s vysokou mírou urbanizace. Navržené nízké rozmezí podlažnosti (1–3 RNP a 4–6 RNP) vede k **prostorové diskontinuitě**, která odporuje zásadě **kompaktního města**, deklarované v koncepčních materiálech hl. města Prahy.

V roce 2024 byl jižně od řešeného území zkolaudován rezidenční komplex **Rezidence Nuselský pivovar**, který kombinuje šest až osmipodlažní bloky s věžemi o 9 nadzemních podlažích. Jejich umístění uvnitř urbanistické struktury neumožňuje označení za dominanty ve smyslu článku 103 Textové části Metropolitního plánu. **Tyto stavby by odpovídaly rozmezí podlažnosti 12 (7-12), přesto se dle Schématu výškové regulace S03 Metropolitního plánu řadí do rozmezí podlažnosti 6 (4-6) NP.**

Na tomto konkrétním příkladu požadujeme, aby Metropolitní plán reflektoval faktický stavební rozvod nejbližšího okolí a upravil hodnotu rozmezí podlažnosti v připomínkovaných čtvercích na hodnotu 12 (7-12) RNP.

**Zachování přiřazeného rozmezí podlažnosti by znemožnilo realizaci plánovaného záměru v navrhované podobě, a tím by došlo k promarnění příležitosti zacetit tento urbanisticky problematický až zbytný prostor města. Aktuální trendy jsou přitom opačné. V souladu s moderním urbanismem je žádoucí intenzifikace a zahuštění využití takovýchto lokalit, zejména v rámci stávající městské struktury, aby nedocházelo k dalšímu rozpínání města do krajiny. Současné technologické možnosti (odhlučňovací technologie, konstrukční systémy i hygienické standardy) umožňují realizovat nové stavby včetně bytových v těsné blízkosti železniční infrastruktury.**

**V připomínkovaných čtvercích proto požadujeme zvýšení hodnoty rozmezí podlažnosti (dle článku 98 Textové části Metropolitního plánu) na hodnotu 12 (7–12) RNP.**

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze redukce transformační plochy, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

**ID 3026526**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 782

Podatel | **KASA PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY14JI

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9xjdbg4a

Lokalita | 283

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Navrhované funkční využití neodpovídá realitě

---

### Vyjádření

Jako vlastník pozemku parc. č. 1253/4 v katastrálním území Troja podávám tímto v zákonné lhůtě formální připomínku k k připravovanému Metropolitnímu plánu hlavního města Prahy.

Tato připomínka se týká navrhovaného funkčního využití lokality nacházející se severně od ulice Pod Havránkou, která bezprostředně sousedí s areálem Botanické zahrady hl. m. Prahy (Japonská zahrada). Tato lokalita, zahrnující můj pozemek, je v návrhu chybně označena jako "Zahrádková osada". S tímto zařazením zásadně nesouhlasím, neboť je ve zjevném rozporu s faktickým stavem i charakterem území.

### Odůvodnění

Navrhované funkční využití "Zahrádková osada" neodpovídá realitě z následujících důvodů:

- 1. Charakter lokality: Nejedná se o zahrádkářskou kolonii s malými parcelami.** Lokalita je tvořena souborem přibližně 25 samostatných, soukromých pozemků, přičemž výměra každého z nich se pohybuje mezi 700 m<sup>2</sup> a 1450 m<sup>2</sup>. Svou velikostí tedy pozemky dalece přesahují standardní definici "zahrádky".
- 2. Dopravní a technická infrastruktura:** Území není řešeno jako vnitřní "osada" se společnými cestami. Naopak, každý jednotlivý pozemek má zajištěn přímý a samostatný přístup z veřejné obecní komunikace. Pozemky jsou napojeny na inženýrské sítě (voda, elektřina).
- 3. Faktické využití a existující stavby:** Již v současnosti drtivá většina pozemků neslouží k "zahrádkaření", ale k individuální

rekreaci. Na pozemcích jsou desítky let legálně umístěny stavby sloužící primárně k rekreaci, mnohdy vybavené terasami, a v některých případech i bazény. Skutečný stav v území je podrobně doložen v přiloženém geometrickém plánu a je snadno ověřitelný nahlédnutím do ortofoto map.

#### **Závěr a návrh úpravy:**

Faktický stav území plně odpovídá definici soukromých zahrad sloužících k individuální rekreaci, nikoli "zahrádkové osady". Trvání na této chybné klasifikaci by bylo popřením reality a mohlo by v budoucnu bezdůvodně komplikovat údržbu a rozvoj stávajících rekreačních objektů v souladu se zákonem.

Navrhuji proto, aby bylo v návrhu upraveno funkční využití pro celou dotčenou lokalitu (včetně mého pozemku parc. č. 1253/4, k.ú. Troja) z "Zahrádková osada" na odpovídající funkci "Soukromá zahrada" (nebo jinou funkci odpovídající individuální rekreaci, kterou Váš plán definuje).

---

#### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP

rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a §

19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025529**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 783

Podatel | **FIFALDOVÁ EVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZTYT

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5585kyvm

Lokalita | 028, 029, 055, 087, 112, 120, 121, 122, 124, 211, 213, 320, 324, 325, 513, 516, 606, 710, 757, 778, 826, 859, 871, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Námítky účastníka proti záměru „Modernizace trati Praha-Veleslavín (vč.) - Praha-Ruzyně (vč.)

Účel námitek

1. Námítky směřujeme proti záměru, který je definován dokumentací pro územní rozhodnutí ve spise Magistrátu města Prahy sp.zn. S-MHMP 657536/2023/STR (dále jen „Záměr 2025“). Jedním z podkladů pro vydání územního rozhodnutí je také závazné stanovisko EIA, které však bylo vydáno již v roce 2009 k zásadně odlišnému záměru (dále jen „Záměr 2009“). Podrobnou argumentaci ohledně EIA uvedeme níže.

2. Nejsme principiálně proti modernizaci trati. Žádáme však, aby byla posouzena a povolena v souladu s platným právem. Rovněž žádáme, aby výsledné řešení využívalo nejlepší dostupné technologie a prvky, respektovalo strategické dokumenty města Prahy a aby zohledňovalo související otázky. Těmi jsou zejména skutečné dopravní zatížení nové trati, její dopad na kvalitu prostředí pro obyvatele a prostupnost území pro pěší, cyklisty a automobilovou dopravu.

### Odůvodnění

Zásahy do práva na příznivé životní prostředí

3. Realizací stavby v navrhované podobě vznikne na území Liboce a částečně na území Ruzyně „železniční dálnice“ či spíše odkryté „povrchové metro“, které nemá v Praze obdoby. Vlaky zde ve špičce budou jezdit v intervalu 2,5 – 3 minuty. Tento úsek bude nejvytíženějším úsekem trati Praha – Letiště Václava Havla MÝP–



Kladno. Má jít o jediný delší úsek, vedený přímo na povrchu hustě obydleného území, na které bude mít výlučně negativní vliv.

4. Přístup investora je tak diametrálně odlišný od řešení předchozího úseku Praha-Dejvice – Praha Veleslavín. V tomto úseku bude trať vedena v ražených tunelech. Důvody pro toto řešení vysvětluje Správa železnic tak, že při prověřování povrchové varianty ve stávajícím koridoru „zjistila, že povrchové vedení ve stávající stopě by mělo drastické dopady na okolní zástavbu. Vzhledem k tomu, že podstatou modernizace je proměna neelektrifikované jednokolejné trati na elektrifikovanou dvoukolejnou, výstavba by se neobešla bez demolice domů a provoz by vyžadoval vysoké protihlukové stěny. V území by vznikla významná územní bariéra, která by trvale rozdělila Dejvice na dvě části.“ (citace z <https://www.spravazeleznic.cz/zeleznice-na-letiste/myty-a-fakta/jizni-varianta>)

5. Všechna tato negativa však Správa železnic zamýšlí realizovat v úseku Veleslavín – Liboc.

6. V uplynulých letech uskutečnili členové Spolku několik jednání a diskusí jak s investorem, tedy Správou železnic, tak hlavním projektantem, společností METROPROJEKT Praha a.s., dalším zapojeným projektantem společností SUDOP Praha, a.s., a také s městskou částí Praha 6. Bohužel bez jakékoliv známky, že dojde ke změně projektu. Od začátku zdůvodňujeme, že současný projekt dramaticky zhoršuje životní podmínky v lokalitě. Proto požadujeme zahloubení trati i v tomto úseku. Návrh úprav představených Správou železnic na projednání Záměru 2025 s veřejností dne 12. 3. 2025, který spočívá ve změně vzhledu protihlukových stěn a přidání dalšího podjezdu pod trať v ulici Naardenská, negativa povrchové varianty neřeší. Efekt výrazné územní bariéry zhoršující prostupnost území nadále zůstává. Představený návrh navíc není zpracován v dokumentaci pro územní řízení.

7. Přesto investor trvá na povrchovém řešení v podobě Záměru 2025, které má, jeho vlastními slovy, drastické dopady na okolní zástavbu.

8. Je to řešení, při kterém dojde k nárůstu dopravy na trati na 192 % oproti původnímu Záměru

2009. V přechodném období, jehož délku předložený projekt neuvádí a které může dle

odborného odhadu společnosti PRO CEDOP s. r. o. trvat 10 - 15 let, budeme zcela mimo

parametry původního Záměru 2009 vystavení nárůstu provozu motorových vlaků o 295 % ve

dne a dokonce o 405 % v noci. Toto navýšení vyplývá z Akustického posouzení 4/2022, které

je součástí dokumentace pro územní řízení, dále z podkladů Správy železnic předložených

Ministerstvo životního prostředí v rámci žádosti o prodloužení platnosti závazného stanoviska

EIA (příloha INTENZITY DOPRAVY) a ze Strategie rozvoje pražské metropolitní železnice.

ROPID, IPR Praha, 08/2018 -

(<https://iprpraha.cz/assets/files/files/81a59a7872b0b0fca34e558dfc2703a2.pdf>).

9. Je to řešení, které je z hlediska urbanistického zcela bezohledné vůči obyvatelům Liboce. Čtvrť

bude rozdělena bariérou protihlukových stěn. Dojde ke zhoršení dopravní obslužnosti lokality

jižně od dráhy. Dojde k redukci příčných pěších vazeb v území a prodloužení docházkových

vzdáleností, přestože návrh počítá se třemi podchody mimo zastávku, jedním podjezdem

s chodníky (Libocká), a jedním podchodem pod zastávkou. Taková koncentrace podchodů pod

železniční tratí nemá v Praze obdoby. Podchody jsou přitom z urbanistického hlediska

nevhodným, nepřívětivým řešením.

10. Navrhované řešení bude mít nezanedbatelné dopady i na oblast Libockého rybníka, který je

významným krajinným prvkem podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, a

zásadní měrou se podílí na krajinném rázu lokality. Oblast Libockého rybníka prošla

v posledních patnácti letech výraznými úpravami a revitalizací, které výrazně posílily její

rekreační a relaxační charakter. Slunný severní břeh rybníka s pohledem na vodní plochu s

panoramatem petřinského svahu, staré Liboce, obory Hvězda a kostelíkem sv. Fabiána a Šebestiána utváří charakteristický obraz krajiny Liboce s vysokou estetickou hodnotou. Vysoce ceněnou hodnotou lokality Libockého rybníka je dnes rovněž ticho, u rybníka je dnes možné poslouchat zvuky vodního ptactva.

11. Zároveň byl rybník zpřístupněn v rámci výstavby areálu Nové Liboce. K rybníku vede areálem nová pěší cesta a lávka přes Litovický potok, tato cesta tvoří oblíbenou lokální promenádu – paralelní cestu podél železniční trati vedenou souběžně s Naardenskou ulicí a ulicí U Kolejí. Tímto byl Libocký rybník zpřístupněn pro každodenní vycházky i pro starší zástavbu Liboce a Vokovic. Došlo tedy k podstatné změně poměrů v lokalitě, navržené řešení ale rekreační funkci rybníka ignoruje, neřeší úpravy v okolí rybníka ani krajinářsky, ani z pohledu znečištění emisemi a obtěžování hlukem z dopravy. Do těsné blízkosti rybníka umisťuje prostorově výrazné energetické stavby v podobě Trakční napájecí stanice Liboc, transformoven 110/22kV a stožáru VVN, včetně ploch vnějšího uzemnění, na nichž zřejmě nebude možná výsadba zeleně. Na severní straně rybníka počítá Záměr 2025 s umístěním staveniště, tato lokalita tedy nebude po dobu výstavby přístupná.

Závazné stanovisko EIA z roku 2009 není použitelné

12. Záměr Modernizace trati Praha-Veleslavín (vč.) – Praha-Ruzyně (vč.) s ohledem na svůj rozsah vyžadoval posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona EIA. Stanovisko EIA je nezbytným podkladem pro zahájené územní řízení.

13. Původní stanovisko EIA vydalo Ministerstvo životního prostředí dne 26. 1. 2009 pod č. j.: 6015/ENV/09 s dobou platnosti na 2 roky, tj. do 26. 1. 2011, a to k záměru Modernizace trati Praha – Kladno s připojením na letiště Ruzyně - I. etapa (dále také „Stanovisko EIA 2009“).

14. Platnost stanoviska byla již dvakrát prodloužena: a. vyjádřením ze dne 9. června 2011, č. j.: 43572/ENV/11 Ministerstvo životního prostředí prodloužilo platnost stanoviska do 26. 1. 2016 b. vyjádřením ze dne 31. 5. 2016, č. j. 24403/ENV/16 ministerstvo prodloužilo platnost stanoviska do 26. 1. 2021

15. Dne 20. 1. 2021, a tedy ještě v době prodloužené platnosti Stanoviska EIA 2009, požádala Správa železnic o opětovné prodloužení platnosti stanoviska. O prodloužení platnosti ministerstvo dosud nerozhodlo.

16. V roce 2016 bylo ke Stanovisku EIA 2009 vydáno ověřovací stanovisko, kterým byly aktualizovány podmínky pro navazující řízení.

17. Současně je pro Záměr 2025 nezbytné i verifikační stanovisko podle § 9a odst. 7 zákona EIA. Ani verifikační stanovisko doposud nebylo vydáno.

18. Záměr 2025 je předkládán do územního řízení, aniž by bylo rozhodnuto o prodloužení platnosti Stanoviska EIA 2009, a aniž by bylo vydáno verifikační stanovisko k záměru.

19. V posledním vyjádření o prodloužení platnosti Stanoviska EIA 2009 ze dne 31. května 2016 uvádí Ministerstvo životního prostředí, že „technické řešení ani rozsah záměru nedoznaly dle předloženého dokumentu oproti dokumentaci EIA žádných změn. Z doložených podkladů vyplývá, že od doby vydání stanoviska EIA nevznikl podél modernizované trati žádný nový hygienicky významný objekt, který by nebyl řešen v hlukové studii zpracované pro etapu výstavby v rámci procesu posuzování vlivů na životní prostředí. Zároveň nedochází ke změně intenzit dopravy.“ Namítáme, že výše uvedené dnes není pravdou. Právě na území Liboce došlo ke změnám, které Stanovisko EIA 2009, ani jeho prodloužení z roku 2011 a 2016 nemohlo vzít v potaz.

20. Sám investor v podkladech předložených Ministerstvu životního prostředí v rámci žádosti o prodloužení stanoviska („Modernizace trati Praha – Kladno s připojením na letiště Ruzyně – I. etapa“, doplňující podklad pro prodloužení platnosti stanoviska k posouzení vlivů provedení záměru na životní prostředí dle § 9a odst. 4 zákona č.100/2001 Sb. v platném znění z října 2023) na straně 6–7 uvádí, že v řešeném území došlo k nárůstu počtu obyvatel. Nárůst obyvatel je zaznamenán především v katastrálních územích Liboc, Holešovice a Veleslavín. V Liboci byl nárůst o cca 12 % způsoben primárně vzniklou výstavbou nové rezidenční čtvrti „Nová Liboc“ v ulici Naardenská, přičemž nejbližší bytové domy jsou umístěny 35 m od osy trati. Tento přírůstek obyvatel představuje nárůst obyvatel vystavených vlivům záměru (především hluku, ale i dalším emisím), a to v bezprostřední blízkosti trati.

21. V bezprostřední blízkosti trati, v území mezi areálem Fakulty tělesné výchovy a sportu University Karlovy, areálem vozovny Vokovice a železniční tratí Praha – Kladno je dále územním rozhodnutím Odboru výstavby Úřadu městské části Praha 6, č. j. MCP6 094662/2018 ze dne 25. 4. 2018 umístěn objekt vysokoškolských kolejí „Vysokoškolské koleje Veleslavín“ s kapacitou 282 lůžek. Ke stavbě již bylo vydáno stavební povolení. Ani tento záměr není zohledněn v posouzení EIA. Kromě vyššího počtu osob vystavených hluku bude stavba vysokoškolských kolejí příčinou

odrazu hluku z železniční dopravy od tohoto objektu. Odraz může mít významný vliv na nárůst hluku ve vyšších patrech bytových domů zejména na ulici Naardenská č.p. 668 a 669, možná i č. p. 667. Ve všech těchto domech je předpokládaná hladina hluku již nyní těsně pod hranicí zákonných limitů.

22. Rovněž v bezprostřední blízkosti trati a současně v těsném sousedství nově navrhované obousměrné ulice Libocká byla realizována přístavba Mateřské školy Libocká. Ta bude vystavena kumulaci hluku z železniční a automobilové dopravy u nové křižovatky ulic Libocká a U Prioru. 23. Ještě významnější změnu v území představuje plánovaná výstavba nového obytného komplexu Westpoint Ruzyně. Úprava funkčního využití území pro tento záměr je obsahem pořizované změny č. 3329 územního plánu Hlavního města Prahy (informace o změně lze ověřit na webu <https://www.zmenaplanu.cz/> ). Záměr Westpoint Ruzyně prošel zjišťovacím řízením dle zákona EIA s výsledkem, že pro něj není třeba zpracovat dokumentaci a stanovisko EIA (oznámení záměru je dostupné zde [https://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA\\_PHA1195?lang=cs](https://portal.cenia.cz/eiasea/detail/EIA_PHA1195?lang=cs)). Z oznámení záměru plyne, že celkový počet bytových jednotek je zde plánován na 2332, počet obyvatel v záměru je odhadován na cca 5051 osob. V podzemních garážích jednotlivých domů a na povrchových parkovištích jsou navržena parkovací stání pro potřeby vlastního areálu. Celkový počet navržených stání činí 3007 parkovacích stání v garážích a 139 nových stání na povrchu.

24. Jaký vliv bude mít výstavba a provoz trati na již existující i předpokládaný nárůst obyvatel po výstavbě v bezprostřední blízkosti trati, nebylo nikdy posouzeno podle zákona EIA.

Změnil se samotný záměr, jeho kapacita i technické řešení

25. Dokumentace pro původní záměr byla zpracována v roce 2007, stanovisko EIA bylo vydáno v roce 2009. Od té doby se výrazně změnila podoba záměru v úseku Praha Veleslavín – Praha Ruzyně. Tyto změny nebyly posouzeny v procesu EIA a veřejnost k nim nemohla uplatnit připomínky. 26. Záměr 2025 v první řadě obsahuje novou koncepci železniční stanice Veleslavín. Stanovisko EIA 2009 je vydáno pro polozahloubenou stanici s dvojicí průjezdných kolejí. V návaznosti na výsledky mezinárodní architektonické soutěže vypsané v roce 2019 však došlo ke změně řešení spočívající v přidání nové dvojice kusých kolejí, blíže stávající zástavbě. Zatímco v délce zástavby v ulici Nad Stanicí byla ve Stanovisku EIA 2009 trať v hloubeném tunelu (polozahloubená překrytá stanice) se dvěma kolejemi a oddálená od stávající zástavby, v Záměru 2025 jsou další dvě nové kusé koleje, a to na povrchu, které se přibližují stávající obytné zástavbě více, než je nejbližší současná kolej ve stanici. Ochrana proti hluku byla ve Stanovisku EIA 2009 zajištěna tunelem

zastávky, nyní je v bezprostřední blízkosti domů navržena 4,5m vysoká protihluková stěna. Na kusých kolejích mají být krátkodobě odstavovány soupravy, které nebudou moci pokračovat dále do tunelu do Dejvic.

27. Veřejnost přitom neměla možnost vyjádřit se k návrhu řešení s krátkodobými odstavky vlaků v bezprostřední blízkosti zástavby v rámci procesu posuzování vlivů na životní prostředí.

28. Ostrovní nástupiště s dvojicí kusých kolejí na povrchu je navrhováno z důvodů nedostatečné kapacity úseku Praha Masarykovo nádraží – Praha-Bubny, kdy část vlaků – a to i v cílovém stavu – bude z kapacitních důvodů končit na Veleslavíně. Toto řešení ve stanovisku EIA 2009 uvažováno nebylo.

29. Úsek Veleslavín – Ruzyně bude vložением nových kusých kolejí nově nejzatíženějším úsekem z celé trati Praha – Letiště Václava Havla – Kladno. Vlaky zde budou jezdit s frekvencí metra.

30. V úseku od Libockého rybníka po ulici Rakovnická měla být trať zakryta tunelem s otvorem 2 metry nad kolejištěm. Nyní jde o otevřený úsek trati s vysokými betonovými protihlukovými stěnami.

31. Stanice Praha-Liboc měla být umístěna na traťovém kilometru 9,236000 - 9,417000, tedy podél ulic Naardenská a U Kolejí. Ze současných prezentací i ze Záměru 2025 plyne, že stanice je posunuta mezi ulici Brodeckou a U Prioru. Zastávka byla přesunuta s ohledem na plánovanou výstavbu rezidenčního areálu Westpoint. Místo stanice skryté v tunelu je tedy plánována otevřená zastávka na jiném místě, které je však v bezprostřední blízkosti bytových domů v ulici Pavlovská a Ruzyňská, a to se všemi souvisejícími negativními aspekty provozu, jako je obtěžování světelným smogem ze zastávky i nově navrženého veřejného osvětlení nových přístupových komunikací, hlukem z provozu zastávky (brždění vlaků, hlášení) a ztráta soukromí. Zastávka je navíc vzhledem ke konfiguraci terénu vyvýšena nad úroveň přístřešků parkovacích stání, přímo proti oknům bytových domů. Z klidné lokality s charakterem vnitrobloku má být nově exponovaný tranzitní koridor s přednádražním prostorem. V podchodu zastávky má být zřízena obchodní vybavenost. Vzhledem k absenci parkovacích ploch v návrhu a umístění vstupu do zastávky v oblasti soukromého krytého parkoviště se důvodně obáváme, že soukromé parkovací plochy budou neoprávněně využívány cestujícími nebo pro zásobování.

32. Je paradoxem, že budoucí rezidenční areál Westpoint Ruzyně bude mít díky přesunu zastávky zajištěn komfortní úroňový přístup na nástupiště, zatímco vůči obyvatelům stávající zástavby je zvolené řešení značně nepřívětivé. Ani zastávka v nové poloze neřeší špatnou prostupnost územím. Je přínosem pouze pro cestující ve

směru do centra, resp. pro obyvatele budoucího rezidenčního areálu Westpoint Ruzyně, kteří budou mít pohodlný úrovnový přístup jak k železniční stanici, tak i k veřejné dopravě v ulici Vlastině a na ulici Evropské. Na vhodné řešení pro život ve stávající zástavbě v nejbližším okolí zastávky však záměr rezignuje a pro stávající zástavbu je i tento záměr bariérou.

33. Vliv nového umístění zastávky na obyvatele stávajících přilehlých domů přitom nebyl nikdy posouzen v procesu EIA a tito obyvatelé se tak nemohli k záměru vyjádřit. Špatná prostupnost územím s negativním vnímáním podchodů byly namítány veřejností již v rámci procesu EIA v roce 2008.

34. Součástí stavby modernizace dráhy je i trakční napájecí stanice (TNS Liboc; dříve „trakční měnírna Liboc“) a transformovna 110/22 kV PREdistribuce. Trakční napájecí stanice s transformovnou PREdistribuce 110/22kV (2 etapy výstavby transformovny) zabírá dle projektové dokumentace Záměru 2025 dvakrát větší plochu, než bylo uvažováno v Záměru 2009. Součástí této stavby bude i stožár VVN přímo u Libockého rybníka. Stanovisko EIA 2009, ani dokumentace, která byla podkladem pro vydání tohoto stanoviska, jakkoliv blíže nespecifikují podmínky pro TNS Liboc, ani nestanovují podmínky takového řešení, které by nenarušilo krajinný ráz lokality. Objekt, nebyl v dokumentaci pro Stanovisko EIA 2009 jakkoliv blíže popsán, je uveden pouze jako položka v seznamu stavebních objektů. TNS Liboc byla zakreslena schematicky v situaci bez popisu. Zároveň nebyla prověřena žádná možnost umístit tyto stavby energetické infrastruktury do jiné vhodnější lokality podél trat

35. Jde přitom o velké objekty o délce cca 100 m pod patou zalesněného petřinského svahu, poblíž konce stávající zdi dráhy; měnírna SŽ, transformovny PREdistribuce, ani stožár nejsou v dokumentaci vyobrazeny z úrovně parteru obytných ploch u Libockého rybníka, který je významným krajinným prvkem ze zákona o ochraně přírody a krajiny. Součástí stavby má být plošné uzemnění směrem k rybníku, patrně tedy tento prostor nebude možné ozelenit tak, aby objekty byly např. ukryty za zelení v pohledu od rybníka (z důvodu ochranných pásem sítí).

36. Vizualizace, která je součástí předložené dokumentace, zobrazuje pouze první etapu výstavby transformovny, ačkoliv se počítá s jejím rozšířením směrem k Libockému rybníku. Vůbec nezobrazuje stožár VVN, naopak zobrazuje bohatou zeleň na plochách vnějšího uzemnění, kde tato zeleň zřejmě nemůže být. Vyobrazení ve vizualizaci tak není pravdivé a nelze objektivně posoudit dopady souboru staveb energetické infrastruktury do „výrazného přírodního charakteru krajinného rázu enklávy pod Petřinami, Libocí a Ruzyní“, jak tuto lokalitu hodnotí Oznámení záměru podle zákona EIA z prosince 2007.

37. Není také zřejmé, zda nebude trakční napájecí stanice hlukem z provozu zatěžovat blízké okolí, včetně ulice Na Okraji, protože původní Akustická studie z roku 2007, která byla podkladem pro Stanovisko EIA 2009 ani nejnovější Akustické posouzení z roku 2022 tyto stacionární zdroje hluku nezohledňují.

38. Stanovisko EIA 2009 ani stanovisko EIA k ověření souladu z roku 2016 nestanovilo žádné krajinářsko-urbanistické podmínky modernizace trati v oblasti Libockého rybníka, neboť původní oznámení záměru z roku 2007 neobsahovalo bližší informace o výstavbě energetické infrastruktury. Akustická studie z roku 2007 ani Akustické posouzení 4/2022 nárůst hluku u rybníka, ani z TNS Liboc neřeší.

39. Za zásadní nedostatek stanoviska EIA 2009 považujeme i to, že vedení trati mezi Veleslavínem a Ruzyní bylo vždy dokládáno bez prověření variant záměru v úseku Veleslavín – Ruzyně. Požadujeme proto doložení variant zahloubeného řešení v úseku Veleslavín – Ruzyně.

Zásadních změn doznala plánovaná kapacita provozu na modernizované trati

40. Plánovaná dopravní zátěž se zvýší oproti stavu, který byl obsahem Záměru 2009, a to navýšením počtu vlaků a současně vyšším počtem dlouhých vozových souprav. Důsledkem je, že zatímco Záměr 2009 počítal s provozem přibližně 1518 vozů denně, pro Záměr 2025 dle Akustického posouzení z roku 2022 už vychází dopravní zátěž úseku na 2280 vozů denně, což znamená nárůst původní hodnoty o 50 %.

41. Počet vozů v soupravách je přitom explicitně uveden v tabulkách akustického posouzení jako jeden z důležitých faktorů ovlivňujících expozici hlukem.

42. Tento přiznaný, navýšený stav však navíc neodpovídá Strategii rozvoje pražské metropolitní železnice. ROPID, IPR Praha (dále také „Strategie 2018“). Dostupné online: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/81a59a7872b0b0fca34e558dfc2703a2.pdf> Dle Strategie 2018, která mimo jiné představuje plán objednávky drážní dopravy v závazku veřejné služby hlavním městem Prahou, vychází předpokládaná dopravní zátěž úseku na 454 vlaků denně, což už znamená navýšení počtu vlaků oproti hodnotě uvedené ve Stanovisku EIA 2009 o 37 %. Jde o významné navýšení rozsahu dopravy, a tedy i zátěže na životní prostředí.

43. Po přepočtu vyššího počtu vlaků na nově plánované délky vlaků vychází dopravní zátěž úseku v úrovni přibližně 2912 vozů za den,



což je oproti hodnotě posuzované procesem EIA v roce 2009 nárůst o 92 % a jde tedy o velmi významnou změnu důležitého vstupního parametru. Bližší údaje a způsob přepočtu je uveden v odborném posouzení zpracovaném společností PRO CEDOP s.r.o. v příloze těchto námitek. Nebyl posouzen „přechodný stav“ zahrnující provoz motorových vlaků

44. Dokumentace předložená investorem v žádosti o prodloužení platnosti Stanoviska EIA 2009 obsahuje údaje o „přechodném stavu“, který definuje jako „po zprovoznění modernizace trati Praha-Veleslavín – Praha-Ruzyně a před zprovozněním modernizace navazujícího úseku Praha-Dejvice – Praha-Veleslavín“. Jako „výhledový stav“ je pak označována modernizace i s navazujícím úsekem. Vybudování úseku Praha-Dejvice – Praha-Veleslavín je přitom ovlivněno změnou technického řešení trati z povrchového na zahloubený, podzemní úsek. Změna řešení ještě není posouzena a náročnost řešení významně prodlouží délku trvání výstavby.

45. Důsledkem je, že v rámci „přechodného stavu“, jehož délku lze odhadnout na 10 – 15 let, stoupne na úseku Veleslavín - Ruzyně zátěž z provozu motorových vlaků, a to o 295 % oproti dnešku v denních hodinách a o 405% oproti dnešku v nočních hodinách (bližší údaje o způsobu výpočtu obsahuje odborné posouzení PRO CEDOP). Záměr EIA 2009 žádný přechodný stav neobsahoval a jeho vliv na lokalitu nebyl nikdy posouzen. Nákladní vlaky budou jezdit dál

46. Záměr EIA 2009 neobsahoval provoz nákladních vlaků na trati. S provozem nákladních vlaků nepočítá ani Akustické posouzení z roku 2022.

47. Dokumentace EIA k navazujícímu úseku „Modernizace trati Praha-Dejvice (mimo) – Praha-Veleslavín (mimo)“ z roku 2022, přepracovaná v roce 2024 (str. 97 – 99), však počítá s odvozem rubaniny pouze přes úsek Veleslavín – Ruzyně, a navíc počítá s odvozem nákladními vlaky za běžného provozu trati. Dle dokumentace jde nově o 7 párů vlaků denně, protože nové řešení raženými tunely bude znamenat větší objem rubaniny.

48. Úsek Veleslavín – Ruzyně tak bude po bližší neurčený „přechodný stav“ zatížen provozem osobních vlaků (jak elektrických souprav, tak motorových souprav), i provozem nákladních (motorových) vlaků.

49. V rámci záměru má být zvýšena traťová třída zatížení z dnešní úrovně C2 na D4. Tuto hodnotu, která pro investora znamená zvýšení investičních nákladů, si není možné vysvětlit jinak než jako zájem na umožnění provozu těžších nákladních vlaků. Jejich provoz je však v přímém rozporu se záměrem EIA 2009 i s akustickým posouzením z roku 2022. Nebyl posouzen hluk ze silniční dopravy u nového dopravního řešení v uzlu ulice Libocká a přeložky U Prioru

50. Řešení zastávky Praha-Liboc v nové poloze je také spojeno s novým řešením silniční dopravy v oblasti Liboce. Navržené řešení křížení trati se silniční dopravou od počátku ponechává pouze podjezd ulice Libocká, ostatní křížení bez náhrady ruší. Tímto bude dopravní proud na ulici Libocká v oblasti podjezdu navýšen o objem dopravy, která dosud směřovala na Evropskou ulici přes železniční přejezdy, které mají být zrušeny. Modernizace trati Praha-Veleslavín – Praha-Ruzyně je také spojena s novým řešením silniční dopravy v oblasti Libocké ulice. V místě křížení železniční tratě s Libockou ulicí má být dnes jednosměrná komunikace zobousměrněna a má zde být zaústěna přeložka ulice U Prioru, tedy umisťuje se nová signalizovaná křižovatka. Hluková zátěž z nově obousměrné ulice Libocké a křižovatky s přeložkou ulice U Prioru na chráněný venkovní prostor přilehlých objektů nebyla nikdy posouzena, včetně posouzení kumulace s hlukem ze železniční dopravy. Je zjevné, že v místě podjezdu dochází ke koncentraci zdrojů hluku, a to ve stísněných podmínkách stávající zástavby. Zároveň má být toto problematické místo jedinou náhradou přístupových cest pro pěší z ulic U Stanice a Ruzyňská – Pavlovská směrem k Evropské ulici a ke službám v lokalitě severně od dráhy.

51. Již v roce 2023 dosahovala dle odborného posouzení zpracovaného společností PRO CEDOP s.r.o. (v příloze) intenzita dopravy mezi křižovatkami Libocká/Ruzyňská a Libocká/U Hvězdy intenzity cca 14 000 vozidel denně. Přímoou realizací záměru (převedením automobilové dopravy zrušením přejezdů i indukci dopravy vyvolané zrychlením provozu na Libocké díky odstranění přejezdu) lze předpokládat navýšení dopravy nad úroveň 15 000 vozidel za den, přičemž není zohledněna doprava vyvolaná výstavbou nového obytného komplexu Westpoint Ruzyně, který dopravně přímo navazuje na záměrem plánovanou změnu organizace dopravy v lokalitě. Tento odhad potvrzuje i prognóza městské společnosti hlavního města Prahy, Technické správy komunikací (TSK), která pro křižovatku Libocká x U Prioru pro rok 2030 předvídá 18 300 vozidel denně, z toho pro osu Vypich – Evropská je to 17 200 vozidel. Na okraj ponecháváme poznámku, že na silniční síti v České republice byly postaveny nebo se budují úseky dálnic, které prošly detailním ekologickým posouzením, a to v místech, kde je provoz hluboko pod 10 tisíc vozidel denně (jedná se o úseky např. na D3, D6, D7, D11 ad.)

52. Považujeme za takřka jisté, že jen vlastní realizací záměru dojde k dosažení prahové hodnoty dopravní intenzity 15 000 vozidel denně, z čehož podle § 11 odst. 9 zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, plyne povinnost zpracovat pro umístění stavby pozemních komunikací rozptylovou studii. Taková studie nebyla zpracována a není součástí posouzení EIA. Stejně tak nebylo zpracováno posouzení příspěvku hlukové zátěže ze silniční dopravy vyvolané

přímo záměrem, přičemž vliv na hlukovou situaci je obligatorní součástí dokumentace EIA podle zákona 100/2001 Sb.

53. Vliv plánované rezidenční zástavby Westpoint Ruzyně je přitom zásadní, neboť zcela mění charakter přeložky ulice U Prioru. V době vydání stanoviska EIA 2009 sloužila ulice U Prioru především nákladní dopravě pro zásobování skladového a logistického areálu. Zásobování areálu probíhalo převážně od ulice Drnovské, do centra směřovala pouze lehká užitková vozidla zásobování. Četnost a směr této dopravy se tak diametrálně liší od dopravy, kterou vyvolá vznik rezidenčního areálu, jehož obyvatelé budou směřovat především do centra a zpět. Záměr je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování i s pražskými stavebními předpisy

54. Podáváme rovněž námitku proti závaznému stanovisku Magistrátu hlavního města Prahy, odboru územního rozvoje, č. j. MHMP 343323/2023 ze dne 27. 3. 2023, vydanému dle § 96b odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (dále také jen „stavební zákon“). Magistrát jako úřad územního plánování zcela pominul posoudit soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování. Celé odůvodnění souladu záměru s těmito cíli a úkoly zní: „Z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování konstatujeme, že předložený stavební záměr v tomto rozsahu je možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle ust. § 18 a 19 stavebního zákona, akceptovat.“

55. Takové odůvodnění je naprosto nepřezkoumatelné pro nedostatek důvodů. Záměr je přitom v evidentním rozporu právě s cíli a úkoly územního plánování. Dle § 18 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování má zajišťovat předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti.

56. Úkolem úřadů územního plánování je koordinovat veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizovat ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

57. Tato koordinace zcela chybí v souvislosti s podobou předchozího úseku Praha (Dejvice) – Praha (Veleslavín). Z hlediska udržitelného rozvoje není možné v jednom úseku eliminovat negativa stavby jako nepřípustné, označit povrchové vedení trati jako výraznou územní bariéru a zdroj značných emisí (především hluku) a v navazující části, která se navíc vyznačuje vyšší hustotou obyvatel v bezprostřední blízkosti trati, stavbu se stejně výraznými negativními efekty stavby prosazovat.

58. Analýzou dat Českého statistického úřadu ze sčítání lidu z roku 2021 lze zjistit, že mezi Dejvicemi a Veleslavínem má bydliště ve vzdálenosti do 80 m od trati cca 30 obyvatel na 100 m trati. Proti tomu v úseku Veleslavín – Ruzyně je tento počet dvojnásobný, tj. 60 obyvatel na 100 m trati, a to ještě před výstavbou rezidenčního areálu Westpoint. Přímo v Liboci je počet obyvatel s bydlištěm do 80 m od trati cca 150 obyvatel na 100 m trati.

59. Předložený Záměr 2025 představuje bezohledné urbanistické řešení, které je v rozporu se strategickými dokumenty městského plánování hlavního města Prahy, jako jsou Manuál tvorby veřejných prostranství či Strategie aktivní mobility. Přitom právě tyto koncepční dokumenty definují, jakým způsobem mají být cíle a úkoly územního plánování na území hlavního města Prahy naplňovány.

60. Záměr 2025 neodpovídá změnám v přístupu k plánování rozvoje hlavního města Prahy, který je popsán ve strategických dokumentech jako je např. Manuál tvorby veřejných prostranství hlavního města Prahy, zpracovaný Institutem plánování a rozvoje hlavního města Prahy, dále také jen „Manuál“ (dostupné zde <https://iprpraha.cz/assets/files/files/b956942f2d4563de94d21c8c97679009.pdf> ).

61. Dle tohoto Manuálu (str. 54) jsou „mimoúrovňové křižovatky a estakády rychlostních komunikací, násypy železnic apod. typickými příklady neprostupných či obtížně prostupných bariér.“ Dále Manuál (str. 257) uvádí: „Pokud jde o překonávání dopravních bariér, je nejprve vždy nutné přistoupit k řešení organizace dopravy tak, aby umožnila úrovňové překonání.“ Ve vztahu k projektování dopravní infrastruktury zdůrazňuje Manuál urbanistická hlediska (rovněž str. 54): „Nelze vycházet pouze z technických požadavků, i nadřazená dopravní infrastruktura musí být podřízena urbanistické kompozici města. Současně je třeba ji lokálně ukotvit, řešit využitelnost a detail míst v jejím bezprostředním okolí. V případě stávající infrastruktury je žádoucí hledat možnosti, jak ji do města dodatečně integrovat.“

62. Přímo k protihlukovým stěnám pak Manuál říká (str. 244): „Vzhledem k charakteru dopravy uvnitř města, jeho obslužnosti a obyvatelnosti, podpoře vazeb, průchodnosti a průhledům je umísťování protihlukových stěn ve městě nežádoucí. Snižování

dopravního hluku je třeba dosáhnout zejména opatřeními pro zklidňování dopravy. Protihlukové stěny mohou být užívány pouze pro rychlostní silnice, dálniční stavby a železniční koridory, které jsou principiálně budovány pro rychlý průjezd mimo zastavitelné území a základní uliční prostor. Vždy by mělo jít o konstrukce, které měřítkem a charakterem odpovídají prostředí, do kterého jsou umísťovány.“ 63. Řešení trati mezi ulicemi Naardenská a U Kolejí, umístěné na valu s výraznými protihlukovými stěnami tvořícími fyzickou i optickou bariéru v území, výše uvedeným cílům neodpovídá. Betonový koridor protihlukových zdí s výrazným bariérovým efektem je řešením degradujícím krajinné kvality malebné lokality Liboce. Betonový koridor v ulici U Kolejí je mimo měřítko navazující zástavby a mimo měřítko navazujícího veřejného prostranství, funkční veřejné prostranství s relaxační zónou hřišť degraduje na pouhý dopravní koridor, projekt nenabízí vhodnou adekvátní kompenzaci.

64. Povrchové vedení trati při průchodu čtvrti Liboc bude mít zásadní a negativní vliv i na pěší a cyklistickou dopravu.

65. Ačkoliv Stanovisko EIA 2009 požadovalo přednostně nadchody nad dráhou před podchody, v projektu pro územní řízení je navržená pouze celá řada nových podchodů. Takové řešení je v husté zástavbě i v širším centru Prahy bezprecedentní. Obdobné podchody pod železnici spojující urbanizované oblasti mimo stanice a zastávky jsou v rámci hlavního města Prahy ojedinělé (např. Ostrčilovo náměstí – Lumírova; Mezitratňová – U Elektry; Lnářská – K Dálnici). Ačkoliv obdobných případů podchodů v Praze jsou jednotky (neboť dráha jen výjimečně rozděluje urbanizovanou oblast, převážně jsou tratě vedeny na okraji urbanizovaných oblastí), v úseku Veleslavín – Ruzyně, přesněji v urbanizované části Naardenská – Ruzyně (mimo), mají vzniknout 3 podchody mimo zastávku, 1 podjezd s chodníky (Libocká), a 1 podchod pod železniční zastávkou.

66. I přes nově navrhované podchody dochází k redukci stávajících vazeb v území. Mají zaniknout pěšími využívané cesty, které existovaly již před stavbou koňky v 1. pol. 19. století. Bez náhrady se zruší cesta U Stanice – Libocká (P11), která je úrovnovou a krátkou cestou z bytových domů U Stanice směrem k Evropské (školka, MHD, služby). Zaniknout má rovněž pěší cesta Litovická – Špotzova (P12), krátká a přímá cesta k MHD na Evropské z oblasti Pavlovské a Ruzyňské. Návrh zcela nevhodně nahrazuje zrušené P11 a P12 frekventovaným podjezdem Libocká. Na západní straně Libocké je přitom nově navržen chodník se sklonem 10% a navazuje na stávající velmi úzký chodník (cca 1 m) v části Libocké, pro pěší z Pavlovské se jedná o zásadní zhoršení dostupnosti MHD na Evropské. I pro pěší z bytových domů a domu s pečovatelskou službou v ulici U Stanice je navržená cesta pouze po schodech přístupným podjezdem Libocká bezohlednou technicistní náhradou zrušeného P11. Navíc výraznou

potřebu prostupnosti územím reflektují i nelegální cesty přes trať, tzv. „vytoužené linie“ dle Strategie aktivní mobility v Praze: cesty U Stanice – Dolanská a Rakovnická 15 – U Prioru, přitom obě jsou běžně využívané, náhradou jsou nové podchody jinde a dál, než jsou tyto dnešní spojnice. Společným jmenovatelem všech nově navržených podchodů a cesty v podjezdu je výrazné prodloužení docházkové vzdálenosti, ztráta vizuální vazby s okolím a ztracený spád.

67. Přístupnost nové zastávky Praha – Liboc ze stávající zástavby východně od ulice Libocké je nedořešená, komplikovaná a není bezbariérová. Chybí přímé propojení z ulice U Stanice podél trati k zastávce, chybí přímé propojení z ulice U Kolejí k zastávce. Nabízí se pouze krkolomná, zdoluhavá cesta se ztraceným spádem, z ulice U Stanice jen po schodišti (není plně bezbariérová), ze severní části ulice U Kolejí jen neatraktivní cesta přetíženým podjezdem.

68. Takový přístup je rovněž v rozporu s pražskými stavebními předpisy ve znění rozhodném pro posouzení záměru (Nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění nařízení č. 14/2018 Sb. HMP, Č. 8/2022 Sb. HMP a č. 15/2022 Sb. HMP).

69. Podle § 16 odst. 1 pražských stavebních předpisů v rozhodném znění: „Při navrhování a zřizování veřejných prostranství musí být přihlédnuto k jejich obytné kvalitě, významu místa a potřebám pěšího pohybu.“ Odůvodnění daného ustanovení doplňuje, že: „Dále jde o řešení parteru prioritně v lidském měřítku s městským tvaroslovím namísto tvarosloví pouze technicistně dopravního, vyloučení a minimalizaci bariér, řešení odpovídajícího množství ploch pro pobyt a aktivity na veřejných prostranstvích (zastavení, posezení, komunikace apod.)“

70. Pro dopravní infrastrukturu podle odst. 6 téhož ustanovení pražských stavebních předpisů platí, že: „Vedení a parametry dopravní a technické infrastruktury musí být v souladu se standardem veřejných prostranství a podmínkami uspořádání a využití území, jehož jsou součástí.“ I zde odůvodnění blíže vysvětluje, co je smyslem tohoto ustanovení: „Smyslem ustanovení je jednoznačně deklarovat vztah infrastruktury k celkovému charakteru veřejných prostranství. Uspořádání a provedení dopravní a technické infrastruktury musí respektovat jak prostorové parametry veřejných prostranství, tak jejich charakter, polohu v rámci městské struktury a standard provedení a adekvátně se těmito požadavkům přizpůsobit. Ač je nezpochybnitelné, že dopravní řešení charakter většiny veřejných prostranství spoluvytváří, nemůže tak činit bez ohledu na ostatní aspekty, které jeho význam a standard definují (pobytová

a reprezentativní funkce, vztah k parteru okolních budov, krajinná kompozice atd.)“

71. S ohledem na koncepci navazujících úseků, tedy že trať od Stromovky po Veleslavín je vedena v tunelu, a že i navazující úsek Ruzyně – Letiště Václava Havla je zahloubený, navrhované zaokružování pod letištěm je rovněž plánováno v tunelu, vede množství potřeby mimoúrovňových křížení se všemi jejich negativními aspekty v úseku od Libockého rybníka po stanici Ruzyň k logickému požadavku na zahloubení trati i v tomto úseku. Zahloubení trati by rovněž umožnilo zlepšení podélné prostupnosti Libocí a Ruzyní v ose trati, neboť tato vazba zde chybí a zahloubením by bylo možné získat v území velice cennou plochu pro bezmotorovou dopravu, která zde chybí.

72. Takové řešení by umožnilo realizovat komplexní a přímou páteřní cykloradiálu A6 ve stopě stávající trati a podpořilo by aktivní mobilitu pro širší region městských částí Prahy 7, Prahy 6 i Středočeského kraje. Rovněž severojižní cyklotrasa A33 z Petřín do Divoké Šárky by zůstala povrchová, tak jak je využívána již dnes v ulici Krajní – Za Vokovickou vozovnou.

73. Právě začlenění cyklostezky, která bude jako součást „tzv. Zelené radiály“ spojovat, ve vazbě na železnici bývalé Buštěhradské dráhy, zelený masiv Stromovky (Královské obory) se zelenými plochami území na hranicích Prahy, požadovala po investorovi Městská část Praha 6 v rámci vyjádření k územnímu řízení „Modernizace trati Praha-Veleslavín (včetně) – Praha-Ruzyně (včetně)“.

74. Z výše uvedeného vyplývá, že železniční doprava je předloženým Záměrem 2025 výrazně nadřazena prostupnosti územím. Pěší jako nejslabší účastníci provozu, ale i cyklisté, budou nuceni překonávat trať výhradně podchody, řešení nenavrhuje jediný nadchod nebo úrovněvé překonání trati. Pěším se nabízí pouze cesty se ztraceným spádem, nepřehlednými a nebezpečnými podchody nebo podjezdem. Takové řešení je v rozporu se Standardy aktivní mobility v Praze, které mají vést k vytváření kvalitních podmínek pro pěší a cyklisty v Praze -

<https://iprpraha.cz/assets/files/files/87b4ebf26cb977aef979b38a55f7502b.pdf>).

75. Akcent na bezbariérovou pěší a cyklistickou dopravu je opět projevem změny přístupu hlavního města Prahy k plánování rozvoje města. Důraz je kladen na město krátkých vzdáleností a potlačení výrazných bariér v území, které představují i liniové dopravní stavby. Rušení stávajících úrovněvých přechodů či přejezdů a svedení pěší i cyklistické dopravy do podchodů je dle výše zmíněného Manuálu (str. 257) nevhodnou možností, neboť podchody znesnadňují prostup územím a jsou problematickými místy i z hlediska bezpečnosti. Pokud

jde o překonávání dopravních bariér, je nejprve vždy nutné přistoupit k řešení organizace dopravy tak, aby umožnila úrovněové překonání. Původní Stanovisko EIA 2009 přitom odráží jiné, již zastaralé, principy územního plánování a strategického rozvoje města. V tomto směru došlo zejména v Praze k výrazným posunům v metodách hodnocení vlivu projektů na městský organismus.

76. Nepříznivě vyznívá záměr i pro automobilovou dopravu. Dojde k redukci stávajících příjezdových komunikací pro automobily, zásobování, integrovaný záchranný systém, i pro průjezd vozidel stavby. Zrušením stávajících přejezdů Za Vokovickou vozovnou – Krajiní (P10), U Stanice – U Kolejí (P11) dojde ke zhoršení dopravní obslužnosti lokality zejména jižně od dráhy (ulice Naardenská, U Stanice, Krajiní, Rybníčná). Jedná se o lokalitu s tisíci obyvateli a službami v Libockém dvoře, s domem s pečovatelskou službou, s ordinací lékaře, tedy lokalitu s parametry malé obce. Jediná příjezdová komunikace z ulice Libocké je v záplavové zóně Litovického potoka. Křižovatka U Stanice – Libocká je bez plnohodnotných dvou pruhů na mostě přes Litovický potok. Jakákoliv komplikace v této křižovatce, ať dopravní nehoda, nebo stavební činnost či havárie některé ze sítí technické infrastruktury může zcela odříznout tuto oblast, dojde-li ke zneprůjezdnění oblasti od severu kvůli výstavbě dráhy. Požadujeme tedy zachovat příčnou severní vazbu přes trať pro silniční dopravu jako druhý vjezd do oblasti.

77. V souvislosti s novým dopravním řešením v uzlu ulice Libocká a přeložky U Prioru, lze předpokládat enormní navýšení tranzitní automobilové dopravy v ulici Brodecká, přes kterou si budou řidiči zkracovat příjezd k železničnímu podjezdu v ulici Libocká, aby se vyhnuli přetížené a ucpané ulici Ruzyňské. K tomu dochází již v současnosti.

78. Záměr předložený do územního řízení je záměrem s výrazným negativním dopadem na lokalitu Liboc a navazující lokalitu Ruzyně. Bude mít výrazný negativní dopad na kvalitu života současných, ale i budoucích obyvatel.

79. Uzavíráme, že jde o záměr, který není možné povolit, protože je v rozporu s právními předpisy. 80. Záměr nemá použitelné stanovisko EIA, ministerstvo neprodloužilo jeho platnost a nevydalo dosud verifikační stanovisko. Nemůže tak učinit, neboť se výrazně změnila jak podoba záměru, tak lokalita, do které je umístován. Změnily se rovněž způsoby posuzování záměru. Pokud by snad bylo vydáno prodloužení platnosti stanoviska EIA a jeho verifikace, namítáme nezákonnost takového prodloužení a verifikace.

81. Záměr je v hrubém rozporu s cíli a úkoly územního plánování, jak je pro území města Prahy definují koncepční a strategické dokumenty. Soulad záměru s cíli a úkoly územního plánování



příslušný úřad neposoudil, jeho odůvodnění je v tomto směru zcela nedostačující, a proto nepřezkoumatelné. Záměr je rovněž v rozporu s pražskými stavebními předpisy.

82. Nedostatky záměru lze řešit jeho úpravou z povrchové varianty na variantu zahloubenou. Požadujeme, aby tato varianta byla posouzena podle zákona EIA. Zahloubenou variantu preferujeme i v případě, že by si vyžádala větší zábor pozemků pro stavbu.

83. S ohledem na výše uvedené žádáme, aby stavební úřad řízení přerušil a vyzval investora k doplnění podkladů, které budou v souladu se zákonem. V opačném případě nezbude než žádost zamítnout.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

MPP vymezuje trasu, která odpovídá jediné variantě ZÚR (popisované varianty v dokumentaci ZÚR neexistují). Jiné předběžné a posuzované varianty nejsou sledovány, Vymezení koridoru pro železniční trať 630/-/8 vychází z nadřazené dokumentace a ze studie proveditelnosti, která prověřila její trasování i základní technické řešení. Rozsah koridoru a předpokládaný způsob vedení, včetně tunelových úseků, odpovídají úrovni MPP a jsou v souladu s nadřazenými dokumentacemi. Konkrétní technické řešení a způsob výstavby přesahují podrobnost územního plánu a budou řešeny v navazujících stupních projektové přípravy. Na podobě stavby v úrovni MPP ale existuje shoda, což dokládá opakovaná úprava koridoru v nadřazené dokumentaci - MPP v území nevymezuje nový koridor, ale upřesňuje existující koridor ze ZÚR. Záměr má celostátní význam - ekologické napojení letiště - a je podrobně technicky prověřen. Dopad na stávající zástavbu bude tunelovým vedením minimalizován. Veškerá nová zástavba i umísťovaná zařízení musí vymezené koridory pro dopravní infrastrukturu respektovat a navržené záměry neblokovat (včetně realizace a provozu). Zvláště pak s ohledem na význam železniční trati definovaný nadřazenou dokumentací.

Námítka

**ID 3025533**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW1HP

Identifikátor podání Portálu Pražana | 56m864y5

Lokalita | 839

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1) Námítka - začlenění pozemků do plochy Městská příroda - Městské parky 123/839/2201 Park Kavčí hory - čtvrtový park

---

**Vyjádření**

Námítka proti začlenění pozemků podatele

zapsaných na LV č. 1181 pro k.ú. Podolí do plochy **Městská příroda - Městské parky 123/839/2201 Park Kavčí hory - čtvrtový park.****Odůvodnění**

Podatel zamýšlí na Nemovitostech realizovat záměr (dále jen „Záměr podatele“) dle stávající regulace vymezené v Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, dle které Nemovitosti náleží do plochy - Zahrádky a zahrádkové osady.

Záměr Podatele spočívá ve využití plochy k soukromým účelům, a to jako plochy zahrad k pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin a vybudování souvisejícího zázemí - zahrádkářských chat, určených pro vlastníky jednotek v bytových domech podatele, které nemají samostatné zahrady.

Podatel namítá, že začleněním veškerých jeho pozemků zapsaných na LV 1181 v k.ú Podolí, z plochy Zahrádky a zahrádkové osady, která je určena typicky pro soukromé užití území, do plochy Městská příroda - Městské parky 123/839/2201 Park Kavčí hory - čtvrtový park, která znamená čistě veřejný způsob využití území, představuje nepřiměřený zásah do vlastnických práv podatele. Tímto zásahem by vznikla podateli potenciální majetková újma v řádu desítek milionů korun českých.

Začlenění Nemovitostí do ploch určené k veřejnému nekomerčnímu užití území představuje zásadní zásah do vlastnických práv podatele, který se zabývá bytovou výstavbou a výstavbou související

infrastruktury. Navržená regulace v posuzovaném případě vylučuje de facto jakékoli jiné komerční využití předmětných Nemovitostí. Dle návrhu je veřejný park navrhován na soukromých pozemcích, kdy výsledný stav pro podatele znamená de facto stav shodný s vyvlastněním předmětných pozemků.

Výsledný stav oproti vyvlastnění, které je možné jen za náhradu, bude pro podatele horší v tom, že podateli zbyde pouze holé vlastnictví předmětných nemovitostí, kdy jednak bude povinen zajistit řádnou údržbu Nemovitostí, hradit příslušné daně a poplatky, a však nebude moci předmětné Nemovitosti hospodářsky využívat.

Začlenění veškerých nemovitostí podatele v lokalitě do plochy Městská příroda - Městské parky 123/839/2201 Park Kavčí hory - čtvrtový park představuje nepřiměřený zásah do majetkových práv podatele a v rozporu s níže uvedenými zásadami územního plánování:

Zásada subsidiarity: Tato zásada spočívá v minimalizaci zásahu územním plánem či jeho změnou. K omezení vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem může dojít jen tehdy, nepřesáhnou-li spravedlivou míru. Vymezeno v rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 21.07.2009, čj. 1 Ao 1/2009 – 120.

Zásada proporcionality: Tato zásada spočívá v proporčním vztahu mezi veřejným zájmem na provedení konkrétní úpravy ÚP směřující k odstranění určitého nedostatku a soukromým zájmem vlastníka pozemků v dotčeném území, kde je tento veřejný nedostatek řešen. Vymezen rozhodnutím Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 10. 2009, čj. 6 Ao 3/2009 – 76.

Zásada rovnosti a zákazu diskriminace: Tato zásada spočívá v respektování práv všech vlastníků a posuzování práva zasahování do práv všech vlastníků obdobně bez jakéhokoli zvýhodňování či znevýhodňování jednotlivých vlastníků z jakéhokoli důvodu. Vymezeno např. v rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 25.09.2017, čj. 5 As 248/2015-38.

Zásada transparentnosti a srozumitelnosti: Pojmovým znakem opatření obecné povahy je jeho konkrétně (individuálně) vymezený předmět, který musí být jednoznačně a srozumitelně identifikován. Požadavku na konkrétně vymezený předmět opatření obecné povahy nedostojí taková změna územního plánu (§ 55 odst. 2 a § 43 odst. 4 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.), jejíž skutečný obsah neodpovídá navrženému zadání a z níž nelze s určitostí seznat, které části dosavadního územního plánu a v jakém rozsahu byly měněny. Je povinností pořizovatele územního plánu nebo jeho změny zpracovat věcný obsah návrhu zadání tak, aby skutečně odpovídal

navrhovaným změnám a umožňoval posouzení, zda bude nutné jej posoudit dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a to jako koncepci či záměr. Vymezeno např. rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 10. 2008, čj. 9 Ao 2/2008-62.

Zásady ochrany vlastnického práva: Vlastnická práva musí být respektována. Omezení vlastnické práva nesmí být projev svévole či diskriminace. Vymezeno např. v rozhodnutí Krajského soudu v Praze ze dne 20.11.2020, čj. 55 A 84/2019-84.

Tím, že veškeré pozemky podatele v dotčené lokalitě jsou bez výjimky zahrnuty do plochy Městská příroda - Městské parky 123/839/2201 Park Kavčí hory - čtvrtový park, jedná se o porušení výše uvedených zásad subsidiarity, přiměřenosti, proporcionality, zákazu diskriminace a konče zásadou transparentnosti.

Není zřejmé, proč vůči všem Nemovitostem podatele v dotčené lokalitě byla zvolena navržená regulace, které omezuje vlastnická práva podatele ke všem jeho pozemkům v lokalitě, a to bez výjimky. Navržená regulace znehodnocuje a brání ekonomickému využití předmětných Nemovitostí podatelem. Odůvodnění návrhu neobsahuje skutečnost, proč je nezbytné umisťovat veřejný park právě na soukromých pozemcích a současně neodůvodňuje, proč je stávající stav regulace území umožňující využití Nemovitostí podatele jak k soukromé rekreaci, tak k soukromým pěstebním účelům, nevyhovující. Současně není nijak odůvodněna nezbytnost takto masivního zásahu do vlastnických práv podatele.

**S ohledem na výše uvedené podatel navrhuje, aby bylo výše uvedené námítce zcela vyhověno a navrhovaná změna byla zapracována do Metropolitního plánu.**

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly

upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytné nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3027327**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV7Y0

Identifikátor podání Portálu Pražana | dar5cqyt

Lokalita | 571

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | 1) Importovaná námítka 38 - Michelské pekárny - Výšková regulace RNP

---

## Vyjádření

### Vyjádření ke: Lokalita 571 / Sídliště Na Líše

#### Namítaný prvek: Výšková regulace RNP

**Námítka:** V rámci jihozápadní části transformační plochy 411/571/2230 je navržena výšková regulace s regulovanými nadzemními podlažími pro nově navrženou zástavbu, konkrétně čtverec s hodnotou 6 RNP. Požadujeme stanovení výškové regulace v této části transformační plochy na RNP 8.

#### Odůvodnění

Výšková regulace RNP neodpovídá charakteru lokality a odporuje představám veřejnosti vzniklým při procesu veřejné participace, jakož i legitimnímu očekávání podatele vytvořeným dosavadní platnou územně plánovací dokumentací, tj. územního plánu a Územní studií Michle. Nesprávné nastavení výškové regulace v rámci transformační plochy představuje nepřiměřený zásah do vlastnických práv podatele, přičemž neexistuje rozumný důvod, proč v této části snižovat úroveň RNP na 6. S ohledem na užší okolí této části plochy, kde v Lokalitě Na Líše je okolitá úroveň RNP 8, v severovýchodním bloku dokonce 12. Návrh Metropolitního plánu tak nereflektuje morfologii oblasti a představuje podstatnou překážku pro rozvoj a transformaci oblasti.

Dle Krycího listu Lokality Na Líše a jeho odůvodnění má tato lokalita modernistickou strukturu, přičemž cílovým charakterem je:

*„zachování prostorového uspořádání a rozvíjení charakteristických prvku, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby (...) Na vymezené transformační ploše v severní části lokality doplnit zástavbu s ohledem na charakter lokality.“* Cílem regulativů Metropolitního

plánu je tedy mimo jiné rozvíjení charakteristických prvků včetně podlažnosti, která má typicky dvě úrovně (vyšší solitery a nízké areály) s tím, že enklávy rodinných domů v zahradách nejsou určující. S cílovým charakterem lokality souhlasíme a považujeme jej za architektonicky i urbanisticky žádoucí a pro danou oblast vhodný. Snížení hodnoty regulace RNP v jediném bloku o dvě úrovně nepovažujeme za žádoucí ani za reflektující morfologii terénu.

Ačkoliv podlažnost v severní části Transformační plochy 411 stanovuje aktuální verze Metropolitního plánu správně a vhodně, v jižní části došlo již v předchozí verzi 4.4. MPP k nevysvětlené úpravě, která neodpovídá svažitosti terénu a podatel ji nemohl žádným způsobem předvídat. Vymezením RNP v Metropolitním plánu tak dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu.

Na záměru v této lokalitě se pracuje již od roku 2015, v tomto roce vydal Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy k záměru konverze areálu Michelských pekáren na rezidenční funkci souhlasné vyjádření. Předložený návrh pracuje s bloky o 9–12 NP. Tento postoj byl konstantní ze strany IPR i v průběhu dalších let byl respektován jak při společných jednáních s IPR, tak i se zástupci MHMP a MČ P4. Pro zachování kontinuity a předvídatelnosti projednávacího procesu by měl být návrh Metropolitního plánu zpracován v souladu s dříve vydanými vyjádřeními a stanovisky. To znamená, že by i návrh výškové regulace Metropolitního plánu měl být v intencích dříve vydaného vyjádření Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy.

K bližšímu odůvodnění odkazuje Podatel na své předchozí podání ze dne 20.6.2022, zejm. body 7 – 10.

**Na základě výše uvedeného požadujeme změnu výškové regulace v jihozápadní části transformační plochy na úroveň 8.**

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.



Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmězí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání

zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3027328**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV7Y0

Identifikátor podání Portálu Pražana | dar5cqyt

Lokalita | 571, 769

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | 2) Námítka - Michelské pekárny - Veřejná vybavenost určená bodem

---

## Vyjádření

### Vyjádření ke: Lokalita 571 / Sídliště Na Líše

#### Namítaný prvek: Veřejná vybavenost určená bodem

**Námítka:** V rámci Lokality Na Líše, v části „Veřejná vybavenost“ Metropolitní plán předpokládá dva body veřejné vybavenosti, a to (i) bod 800/571/1539, v okolí 100 metrů od tohoto bodu požaduje umístit rekreační vybavenost o minimální rozloze 7500 m<sup>2</sup>, a dále (ii) bod 800/571/1565, v okolí 100 metrů od tohoto bodu požaduje umístění občanské vybavenosti o minimální rozloze 1500 m<sup>2</sup>. V rámci bodů veřejné vybavenosti požaduje Podatel zachování pouze podmínky bodu rekreační vybavenosti 800/571/1539 o minimální rozloze 7500 m<sup>2</sup>.

## Odůvodnění

Návrh Metropolitního plánu z roku 2022 počítal pouze s bodem rekreační vybavenosti 800/571/1539. Bod občanské vybavenosti 800/571/1565 považuje Podatel za nadbytečný, který odporuje legitimnímu očekávání Podatele a požaduje odstranění tohoto bodu z návrhu Metropolitního plánu. Kromě toho, i samotná požadovaná výměra občanské vybavenosti stanovená v návrhu Metropolitního plánu je s ohledem na Záměr podatele zásadním omezením možností využití Nemovitostí ve vlastnictví Podatele, a tím zasahuje do zaručených práv Podatele. Bod požadující umístění občanské vybavenosti se v návrhu objevil nově a jeho potřeba není odůvodněna ani nevychází z konkrétních potřeb oblasti. Podatel proto nemůže souhlasit s takto stanoveným bodem občanské vybavenosti.

**Na základě výše uvedeného požadujeme vypuštění bodu veřejné vybavenosti 800/571/1565.**

---

### **Rozhodnutí o námítkce**

Nebude vyhověno.

Bod občanské vybavenosti byl vymezen na základě připomínky městské části ve veřejném projednání, zároveň je tato vybavenost vymezena v územní studii ÚS Michle, která prověřila zajištění občanské vybavenosti v širším území. Zaevidovaná ÚS představuje trvale udržitelnou dohodu v území zohledňující soukromé i veřejné zájmy na rozvoji daného území.

Tento požadavek zároveň pořizovatel ověřil s dostupnou podkladovou studií, která byla přílohou smlouvy o spolupráci mezi MČ a investorem, požadavek tak nenarušuje legitimní očekávání vlastníka. S ohledem na to, že MPP z urbanistických důvodů rozšiřuje transformační plochu i na dnešní pozemky VN a dochází tak ke zhodnocení pozemků v daném území, bylo vyhodnoceno umístění bodové značky jako odůvodněné.

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořízenou UZR MHMP, tedy pořizovatelem, v souladu s § 30 stavebního zákona. Dle § 30 odst. 1 stavebního zákona je územní studie územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Ačkoli nejde o podklad, který byl z právního hlediska bezprostředně závazným, jde o tzv. neopominutelný podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejich aktualizací a změn a pro rozhodování v území. Řešení odchylné od řešení obsaženého v územní studii by tak bylo nutné zdůvodnit a prokázat, že z hlediska ochrany veřejných zájmů bylo nalezeno vhodnější nebo přinejmenším rovnocenné řešení (srov. POTĚŠIL, Lukáš, ROZTOČIL, Aleš, HRŮŠOVÁ, Klára, LACHMANN, Martin. Stavební zákon - komentář. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016, a přiměřeně také rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2016, č. j. 3 As 263/2015-38). Skutečnost, že územní studie slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, uvádí výslovně také § 25 stavebního zákona. V daném případě žádné takové vhodnější či rovnocenné řešení nebylo nalezeno, proto bylo respektováno řešení obsažené v zaevidované územní studii. Takové řešení zároveň není překvapivé, neboť plyne přímo z uvedené právní úpravy a územní studie předchází datem svého zaevidování MPP.

Územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3027329**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV7Y0

Identifikátor podání Portálu Pražana | dar5cqyt

Lokalita | 571

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 17

Název | 3) Námítka - Michelské pekárny - Koeficient zastavení

---

### Vyjádření

#### **Vyjádření ke: Krycí list – Lokalita 571 / Sídliště Na Líše**

#### **Namítaný prvek: Koeficient zastavění**

**Námítka:** Nevhodně určená maximální zastavitelná plocha ( $Z_{max}$ ) na úrovni 55 % a nevhodně určený koeficient základního zastavění budovami ( $Z_z$ ) na úrovni 25 % pro transformační plochu 411/571/2230. Požadujeme zvýšení hodnoty  $Z_z$  z 25 % na 35 %.

#### **Odůvodnění**

Oproti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 je koeficient  $Z_z$  snížen z hodnoty 35 % o deset procentních bodů. Podatel od počátku prací na záměru v roce 2015 poctivě komunikuje se všemi dotčenými veřejnými subjekty, včetně IPR, a snaží se o efektivní spolupráci. V rámci změn v Metropolitním plánu v roce 2022 došlo k zásadnímu rozšíření parku „Na Záhonech“ – lokalita 123/571/3059 v rámci krycího listu 571, a to směrem do hloubky plánovaného záměru v lokalitě, z východní a jihovýchodní části Plochy 411/571/2230.

Toto zásadní rozšíření plochy parku Podatel nerozporoval, a to zejména z důvodu, že ve spojení se zachováním koeficientů zastavitelnosti na úrovních  $Z_{max}$  55 % a  $Z_z$  35 % bylo toto rozšíření považováno za realizovatelné a kompatibilní se záměrem výstavby. Zcela překvapivé a neodůvodněné snížení koeficientu ohrožuje realizovatelnost záměru.

Snížení koeficientu  $Z_z$  o deset procentuálních bodů považuje Podatel za nepřiměřené omezení využitelnosti dotčeného území, a tím za zásah do svých vlastnických práv k Nemovitostem. Snížení

koeficientu Zz se v návrhu objevilo nově a jeho potřeba není odůvodněna ani nevychází z konkrétních potřeb oblasti.

**Nesouhlasíme se změnou míry zastavění a trváme na zachování koeficientu Zz na původní úrovni 35 %.**

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Kapacita plochy 411/571/1539 je nastavena adekvátně kapacitě z ÚP SÚ - plocha OB s kódem F, zahrnující plovoucí značku SP, a na severu vymezená plocha VN bez kódu, to vše se zohledněním ÚS Michle.

Podrobně je úprava metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání, popsána v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby

bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.



Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3030063**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1CCG

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9apae7e

Lokalita | 229

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Název | 1) Importovaná Námítka 3 - Satalice - Shrnutí

---

### Vyjádření

Námítka z r. 2022 nebyla zapracována v plném rozsahu. Došlo k částečnému zapracování, kdy vznikla transformační plocha 411/229/2498, která má heterogenní strukturu a pro výpočet HPP reg je stanoven koeficient základní podlažnosti  $Vz = 4$ . Zároveň však **nedošlo k rozšíření transformační zóny na celý požadovaný rozsah pozemků ve vlastnictví naší společnosti a nedošlo k související úpravě výškové regulace navazujících čtverců**, které mají podlažnost 2 a které z logiky svého pravidelného rastru nekopírují hranici transformační plochy a zasahují do ní významným způsobem. **V dalších námítkách k jednotlivým tématům proto znovu uplatňujeme požadavky na úpravu souvisejících výškových regulativů a také na úpravu rozsahu plochy** rezervované pro doplnění veřejné vybavenosti-občanské vybavenosti označené kódem 800/229/2327, tak aby MPP reflektoval možné využití území dle stávajícího územního plánu, dle již vyvíjených projektů společností Skanska Residential a.s. (bytový projekt „Satalická pila“) a SATALICE - HEALTH s.r.o. (projekt „Senatorium Satalice“) a aby byl současně v souladu s Územní studií Satalice.

### Odůvodnění

Společnost Skanska Residential a.s. vyvíjí na pozemcích ve svém vlastnictví (na plochách určených k transformaci po provozu bývalých Dřevařských závodů) rezidenční projekt „Satalická pila“, v souladu s aktuálně platným územním plánem a probíhající změnou UP č. Z 3304/18, a v souladu s Územní studií Satalice. Tento projekt prošel participačním procesem a je ve stavu dokončené podrobné architektonické studie, která je podkladem aktuálně finalizované Plánovací smlouvy s MČ Satalice (aktuálně těsně před schvalováním v orgánech MČ), dále již byly na tomto podkladě zahájeny práce na

dokumentaci pro povolení záměru. Je žádoucí, aby MPP ve svém detailu čtverců výškových regulativů a jejich případné přísné výkladové aplikaci nebyl v rozporu s tím, co umožňuje stávající legislativa a aby to bránilo v logickém uspořádání pozvolně ustupujícího urbanismu směrem ke stávajícím stabilizovaným plochám tam, kde se hranice čtverců s různou výškovou regulací potkávají signifikantně uvnitř vymezené transformační plochy (příklad vhodné interpretace: možnost umístění budovy podlažnosti 3NP na pomezí čtverců s výškovou regulací 4 a 2). Z důvodů opatrnosti a konzistence legislativního rámce potřebného pro efektivní vývoj developerského projektu proto v další námitce požadujeme kromě výkladového upřesnění metodiky práce se čtverci výškové regulace, v souvislosti s plochou 411/229/2498, také úpravu regulativu navazujících čtverců na podlažnost 4, neboť tato námitka úpravy regulativu nebyla v předchozí úpravě MPP ze strany URM MHMP zapracována pro celý rozsah transformační plochy 411/229/2498.

Dále uvádíme, že na části předmětných pozemků (které jsou dle aktuálně platného územního plánu ve funkční ploše VV a u kterých Územní studie Satalice definuje výškovou hladinu 0-12 m, která odpovídá výšce umožňující 4NP), vyvíjí společnost SATALICE - HEALTH s.r.o. projekt zdravotnického zařízení „Senatorium Satalice“, s výškou 3+UP. Tento projekt je ve stavu již projednávané dokumentace pro povolení záměru, plně v souladu s aktuálním územním plánem a Územní studií Satalice. Záměr je umístěn na pozemcích parc. č. 289, 294/3 a 347/1 (nově oddělené i z části parcel 357/1 a 362), vše v k.ú. Satalice, vymezených dle přiloženého geometrického plánu GP č. 1258-46/2025, vyhotoveného MINKS-GEO s.r.o., Ing. Vladimírem Minksem, pod č. 230/2025 dne 24.7.2025. V současné době je vyznačena u předmětných pozemků na katastru nemovitostí plomba a probíhá řízení V-72949/2025-101 o změně vlastnického práva předmětných pozemků z převodce Skanska Residential a.s. na nabyvatele SATALICE - HEALTH s.r.o. (výpis z listu vlastnictví a GP přikládáme). S ohledem na tento stav aktuálně probíhajícího převodu, z titulu dosavadního vlastníka pozemků, podáváme v rámci ostatních námitek k této lokalitě také požadavky na související úpravu výškových regulativů a rozsahu plochy 800/229/2327, která svým stávajícím rozsahem nereflektuje původní námitku na rozšíření transformační plochy a není v souladu s aktuálně platným UP, ani s Územní studií Satalice.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Návrh nebude upraven dle požadavků, nicméně požadavek byl na základě podkladové studie prověřen a návrh je v souladu s danými záměry dle podkladové studie.

Stavbu občanské vybavenosti je možné umístit i mimo vymezenou plochu v rámci stavebního bloku. Regulativ zahrad neznemožňuje realizaci záměru, je pouze nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí, konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní. Z hlediska výškové regulace pro budovu vybavenosti je dle článku 103, odstavec 2 budovy občanské vybavenosti navýšit až o 2 NP.

Z hlediska úpravy čtverců bylo po podrobné analýze podkladové studie vyhodnoceno, že záměr je v souladu s návrhem MPP, neboť je třeba aplikovat ustanovení článku 102, odstavce 2. Záměr se nachází na rozhraní čtverců a je nutné přihlédnout tomu, že hranice T+R plochy je zároveň hranicí mezi různými typy struktur a je tedy použita pro zpřesnění hranice výškové regulace. Záměr tak odpovídá navržené výškové regulaci.

Kapacita T+R plochy (25x4,0) odpovídá kapacitě dle ÚP SÚ (a jeho změny Z 3304) na základě jednotné metodiky vymezování T+R ploch a stanovování jejich kapacity.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň

nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

**ID 3030064**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1CCG

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9apae7e

Lokalita | 229

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Název | 2) Importovaná Námítka 4 - Satalice - Výšková regulace

---

### Vyjádření

#### **Námítka vůči stanovené podlažnosti**

Požadujeme zvýšení výškového regulativu z podlažnosti 2 na podlažnost 4 u navazujících čtverců zasahujících signifikantně do transformační plochy 411/229/2498, dle rozsahu vyznačeném v příloze „příloha\_rozsah čtverců pro zvýšení regulativu z 2 na 4“.

Současně požadujeme navýšení výškového regulativu na podlažnost 4 u plochy 800/229/2327 (plocha rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost), v rozsahu vyznačeném v příloze „příloha\_veřejná vybavenost\_vyznačení rozšíření plochy občanské vybavenosti“.

### **Odůvodnění**

Zdůvodnění námítky navazuje na námítku 3, kde bylo popsán stav vývoje dvou záměrů na pozemcích Skanska Residential a.s. v Satalicích (LV v příloze) – jde o projekty společnosti Skanska Residential a.s. (bytový projekt „Satalická pila“) a projekt SATALICE - HEALTH s.r.o. (projekt „Senatorium Satalice“). Dle předchozích námitek z r. 2022 k pozemkům Skanska v Satalicích nedošlo k zapracování regulativů podlažnosti 4 v plném rozsahu vymezených pozemků a může tak dojít k situaci, kdy záměry rozvíjené dle aktuální legislativy a platného územního plánu (a v souladu s Územní studií Satalice) nebudou při přísné interpretaci textové části MPP v souladu s výškovým regulativem MPP. Legitimní očekávání developera je v konzistentnosti legislativního rámce - je zřejmé, že jakékoliv případně vynucené změny projektu nebo nesoulad s novou územně plánovací dokumentací vyvolává zvýšené náklady na vývojovou fázi projektu (cena projektových prací, časové hledisko atp) a může mít z hlediska řízení projektu naprosto zásadní dopad.

V obecné argumentaci mají hranice čtverců výškové regulace limitované možnosti, je dána hustota sítě s hranicí 100 m, která v mnoha případech neodpovídá majetkoprávním poměrům v daném místě a hranici transformačních nebo rozvojových území, čímž může vznikat rozpor vůči stávajícímu legislativnímu rámci nebo nelogičnost v urbanistické struktuře v návaznostech mezi transformační zónou a okolním stabilizovaným územím.

V případě projektu Skanska „Satalická pila“ je jeden z třípodlažních objektů navržený na rozhraní čtverců podlažnosti 4 a 2 s tím, že požadavek 75% ploch umístěných ve smyslu čl. 102 odst. (1) ve čtverci s vyšším regulativem není naplněn. Vnímáme však určitou výkladovou volnost (nejednoznačnost) v odst. (2), kde je podle našeho názoru prostor pro zpřesnění výkladu tolerancí pro případy, kde hranice čtverců nejsou v souladu s hranicí transformačních ploch. Z hlediska určitosti je výkladová jednoznačnost pro budoucí aplikaci ze strany stavebních úřadů nutná, proto podáváme samostatně jako novou námitku k textové části MPP žádost o zpřesnění textové části, popř. o její metodický výklad. Současně z důvodu jistoty, v rámci této námítky, požadujeme navýšení regulativu přílehlých čtverců.

Dále, v případě projektu Satalice Health s.r.o. „Senatorium Satalice“ také nedošlo v této části pozemku k naplnění předchozích námitek z 2022. Žádáme proto o navýšení výškového regulativu na podlažnost 4 u plochy 800/229/2327. V další námitce současně žádáme o rozšíření plochy 800/229/2327 s touto výškovou regulací na dotčenou část pozemků dle přílohy „Příloha\_veřejná vybavenost\_vyznačení rozšíření plochy pro občanské vybavení“, čímž bude zajištěn soulad MPP s aktuálně projednávaným projektem. Jako přílohu dokládáme také koordinační situaci z PD pro povolení záměru a vydané souhlasné stanovisko OUR MHMP k souladu s ÚP.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh nebude upraven dle požadavků, nicméně požadavek byl na základě podkladové studie prověřen a návrh je v souladu s danými záměry dle podkladové studie.

Z hlediska úpravy čtverců bylo po podrobné analýze podkladové studie vyhodnoceno, že záměr je v souladu s návrhem MPP, neboť je třeba aplikovat ustanovení článku 102, odstavce 2. Záměr se nachází na rozhraní čtverců a je nutné přihlídnout tomu, že hranice T+R plochy je zároveň hranicí mezi různými typy struktur a je tedy použita pro zpřesnění hranice výškové regulace. Záměr tak odpovídá navržené výškové regulaci. Z hlediska výškové regulace pro budovu

vybavenosti je dle článku 103, odstavec 2 budovy občanské vybavenosti navýšit až o 2 NP.

Připomínkové čtverce s výškovou regulací 2 RNP nejsou měněnou částí návrhu MPP - nemůže být v rámci opakovaného veřejného projednání řešeno.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolená řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP



SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla

uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3030062**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1CCG

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9apae7e

Lokalita | 229

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 23

Název | 4) Importovaná Námítka 6 - Satalice - Rozšíření plochy veřejné vybavenosti

---

### Vyjádření

**Návrh na rozšíření plochy 800/229/2327 - plocha o (aktuálně navržené) velikosti 1682 m<sup>2</sup> rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost.**

Jako současný vlastník pozemků (parc. č. 289, 294/3, 347/1, 357/1 a 362, vše v k.ú. Satalice) **žádáme o rozšíření plochy 800/229/2327 s podlažností 4 na pozemky v rozsahu dle přílohy „příloha\_veřejná\_vybavenost\_vyznačení rozšíření plochy pro občanské vybavení“**, čímž bude zajištěn soulad MPP s aktuálně projednávaným projektem.

### Odůvodnění

Rozšíření transformační plochy bylo do aktuální podoby MPP aplikováno v části pozemků rezidenčního projektu Satalická pila (v severozápadním rohu dané plochy 411/229/2498, kde tak došlo k zapracování předchozího požadavku z r. 2022).

Rozšíření však neproběhlo na severovýchodní části pozemku, který je umístěn ve stávající funkční ploše VV (projekt Satalice Health „Senatorium Satalice“), kde naopak došlo k redukci rozsahu plochy 800/229/2327 (plocha rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost). Na těchto pozemcích se přitom nejedná o stabilizovanou plochu, je zde připravován projekt zdravotnického zařízení typu LDN s tím, že tento projekt bude realizován mj. na pozemcích 289, 294/3 a pozemku 347/1, vše v k.ú. Satalice, obec Praha, dle přiloženého geometrického plánu č.1258-46/2025, s výškou stavby 3+UP a to plně v souladu se současně platným územním plánem.

Dále uvádíme, že u těchto pozemků ve funkční ploše VV definuje Územní studie Satalice výškovou hladinu 0-12 m, která odpovídá výšce umožňující až 4NP. Projekt zdravotnického zařízení „Senatorium Satalice“, s výškou 3+UP, je ve stavu již projednávané dokumentace pro povolení záměru, a je tak plně v souladu nejen s aktuálním územním plánem, ale i s Územní studií Satalice.

Jako přílohu dokládáme také koordinační situaci z PD pro povolení záměru a vydané souhlasné stanovisko OUR MHMP k souladu s ÚP.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Návrh nebude upraven dle požadavku, nicméně požadavek byl na základě podkladové studie prověřen a návrh je v souladu s daným záměrem. Stavbu občanské vybavenosti je možné umístit i mimo vymezenou plochu v rámci stavebního bloku. Regulativ zahrad neznemožňuje realizaci záměru, je pouze nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí, konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní. Z hlediska výškové regulace je dle článku 103, odstavec 2 budovy občanské vybavenosti navýšit až o 2 NP.

Námítka

**ID 3030066**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1CCG

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9apae7e

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 24

Název | 5) Námítka - Satalice - Textová část MPP (Rozhraní a tolerance výškové regulace)

---

### Vyjádření

Navrhujeme upřesnění v rámci textové části MPP, kapitola Podrobná pravidla výškové regulace, článek 102 Rozhraní a tolerance. Popř. navrhujeme vydání metodiky výkladu MPP, která bude závazná pro výklad stavebních úřadů, a která se bude týkat upřesnění tolerancí na rozhraní čtverců tam, kde zasahuje více čtverců s rozdílnou výškovou regulací do transformační nebo rozvojové plochy. Smyslem je (v rámci práce s výškovými regulativy) upřednostnit hranice transformačních nebo rozvojových ploch před rastrem čtverců výškových regulativů. Z důvodu jednoznačnosti výkladu navrhujeme vhodné upřesnění článku 102 odst. (2), popř. přidání článku (3) v tomto smyslu:

Pokud do vymezené transformační nebo rozvojové plochy zasahuje čtverec výškové regulace ze sousedící stabilizované plochy s nižší výškou, než která je vymezena pro transformační nebo rozvojovou plochu, uplatní se pro nové budovy v transformační nebo rozvojové ploše výškový regulativ z dané transformační nebo rozvojové plochy (pozn: přednost hranice transformační nebo rozvojové plochy před pravidelným rastrem čtverců).

### Odůvodnění

Hranice čtverců výškové regulace mají limitovanou přesnost, je dána hustota sítě s hranicí 100 m, která v mnoha případech neodpovídá majetkoprávním poměrům v daném místě a hranici transformačních nebo rozvojových území, čímž může vznikat rozpor vůči stávajícímu legislativnímu rámci nebo nelogičnost v urbanistické struktuře v návaznostech mezi transformační/rozvojovou zónou a okolním stabilizovaným územím.

V případě projektu Skanska v Satalicích navazuje zdůvodnění námítky na námítky 3 a 4 k výškové regulaci v daném území, kde jsou aktuálně ve vývoji 2 záměry, projekt společnosti Skanska Residential a.s. (bytový projekt „Satalická pila“) a projekt SATALICE - HEALTH s.r.o. (projekt „Senatorium Satalice“), oba vyvíjené v rámci pozemků, které aktuálně vlastní Skanska Residential a.s. Dle předchozích námitek z r. 2022 k pozemkům Skanska v Satalicích nedošlo k zapracování regulativů podlažnosti 4 v plném rozsahu vymezených pozemků a může tak dojít k situaci, kdy záměry rozvíjené dle aktuální legislativy a platného územního plánu (a v souladu s Územní studií Satalice) nebudou při přísné interpretaci textové části MPP v souladu s výškovým regulativem MPP. Legitimní očekávání developera je v konzistentnosti legislativního rámce - je zřejmé, že jakékoliv případně vynucené změny projektu nebo nesoulad s novou územně plánovací dokumentací vyvolává zvýšené náklady na vývojovou fázi projektu (cena projektových prací, časové hledisko atp) a může mít z hlediska řízení projektu naprosto zásadní dopad. Případně může být limitací potenciálních budoucích změn projektu nebo budoucí změny jeho využití.

V případě projektu Skanska „Satalická pila“ je jeden z třípodlažních objektů navržený na rozhraní čtverců podlažnosti 4 a 2 s tím, že požadavek 75% ploch umístěných ve smyslu čl. 102 odst. (1) ve čtverci s vyšším regulativem není naplněn. Vnímáme však určitou výkladovou volnost (nejednoznačnost) v odst. (2), kde je podle našeho názoru prostor pro zpřesnění výkladu tolerancí pro případy, kde hranice čtverců nejsou v souladu s hranicí transformačních ploch. Z hlediska určitosti je výkladová jednoznačnost pro budoucí aplikaci ze strany stavebních úřadů nutná, proto žádáme o zpřesnění textové části nebo jejího metodického výkladu.

Aktuální návrh budovy popsané v předchozím odstavci zasahuje do funkčních ploch aktuálního územního plánu SV-D a OB a se svými 3 nadzemními podlažními vytváří přirozený přechod urbanistické struktury mezi výškovou úrovní 4 (která je dána čtverci a koeficientem základní podlažnosti v transformační ploše 411/229/2498) a výškovou úrovní 2, která se vyskytuje v sousedícím stabilizovaném území. Bylo by proto paradoxní a odporující našim legitimním očekáváním, kdyby výklad MPP s aplikací čtverců výškové regulace povolení takové budovy neumožnil.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí že, podrobná pravidla výškové regulace ve vztahu k plochám výškové regulace a plochám s rozdílným navrženým charakterem jsou stanovena v čl. 102 textové části Metropolitního plánu. Tato pravidla byla opakovaně projednána a odsouhlasena dotčenými orgány. Tato pravidla jsou důležitá pro aplikaci regulativů v konkrétních místech a s ohledem na ně byl návrh diskutován, projednáván a upravován. Změna těchto pravidel by vedla k potřebě revidovat ostatní dosavadní dohody na výškové regulaci v konkrétních místech v celém řešeném území. Podrobná pravidla výškové regulace, kterých se podání týká se od předchozích fází projednání nezměnila, nejedná se tedy o projednávanou část návrhu.

Dodáváme, že v místě zmíněném v odůvodnění podání se výšková regulace na části plochy neměnila a na části upravovala směrem k vyššímu počtu regulovaných nadzemních podlaží, úprava na části plochy pro návrh k opakovanému veřejnému projednání tedy nesměřovala k omezení podmínek využití z hlediska výšky, ale k jejich rozšíření.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.



Námítka

**ID 3030470**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1BZG

Identifikátor podání Portálu Pražana | s5k9faif

Lokalita | 580, 637, 187, 601

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 27

Název | 3) Importovaná Připomínka 10 - Malešice - Výšková regulace

---

### Vyjádření

#### **Námítka vůči stanovené podlažnosti**

Našemu záměru vyhovují odsouhlasené kapacity v území, s tím jsme spokojeni. Rádi bychom však získali větší variabilitu k úpravě urbanismu, zejména nám jde o možnost doplnit do východní části záměru ještě jednu lokální dominantu. Proto žádáme o úpravu maximální podlažnosti ve znázorněných čtvercích na 15NP.

#### **Odůvodnění**

V lokalitě připravujeme velký bytový projekt, kterému se snažíme dát co nejlepší urbanistickou kvalitu. Rádi bychom vydané ÚR po letech aktualizovali. Nejde nám přitom o přidání nových m<sup>2</sup> HPP, ale pouze o možnost tyto metry co nejlépe urbanisticky umístit. Vytvořili jsme několik variant nového řešení východní části území a jednu z nich přikládáme pro lepší ilustraci našeho záměru. S ohledem na výše zmíněné žádáme o navýšení maximální podlažnosti ve vybraných čtvercích. Tím získáme možnost vybudovat zde ještě jednu lokální dominantu.

---

### **Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná

úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území transformačních ploch a uliční propojení, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by

narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3030466**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1BZG

Identifikátor podání Portálu Pražana | s5k9faif

Lokalita | 185, 683

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 28

Název | 4) Importovaná Námítka 1 - Chodovec - Výšková regulace

---

**Vyjádření****Námítka k podlažnosti**

V území byla v původní verzi MP na našich pozemcích stanovena maximální podlažnost 2NP. V návaznosti na připomínky MČ P11 byl tento výškový limit upraven v části našeho zájmového území na 6NP. V části však zůstal stále původní limit 2NP. K tomu podáváme námítku a žádáme o navýšení podlažnosti souladně se zbytkem našeho území, na 6NP.

**Odůvodnění**

Území je z velké části definováno k využití pro veřejnou vybavenost. Nyní v území připravujeme záměr domova pro seniory a podlažnost pouhých 2NP by tento záměr zásadně zkomplikovala.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo zejména úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci zastavitelné skupiny [T+R] ploch s rekreačním využitím, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmězí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3031717**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDRBC

Identifikátor podání Portálu Pražana | xyheihjtj

Lokalita | 174

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 34

Název | 4) Námítka - MOCU - Koeficient základního zastavění budovami („Zz“)

---

### Vyjádření

**Vyjádření ke: Krycímu listu Lokality 174 / Cukrovar Modřany****Namítaný prvek: Koeficient základního zastavění budovami („Zz“)**

**Námítka:** Nevhodně nastavený koeficient Zz. Pro transformační plochu 411/174/2288 je koeficient Zz v aktuální verzi Metropolitního plánu nastaven na úroveň 25 %. Ve znění Metropolitního plánu z roku 2022 byl tento koeficient na úrovni 35 %. Podatel požaduje upravení koeficientu Zz na původní úroveň, tedy 35 %.

### Odůvodnění

Koeficient 25 % je nevhodně nastavený s ohledem na možnosti lokality Cukrovaru Modřany a brání efektivnímu využití prostoru a dalšímu rozvoji lokality. Lokalita leží v širším centru města, má dobré napojení na městskou hromadnou dopravu, po výstavbě plánované tramvajové linky bude dopravní situace ještě příznivější, proto zde není důvod pro omezování zastavitelnosti území. Dlouhodobým a správným trendem urbanistického rozvoje Prahy je zhušťování zástavby a efektivnější zastavování nevyužitých brownfieldů, k čemuž se původní návrh Metropolitního plánu správně přiklání. Omezování možného rozvoje v lokalitách, které splňují předpoklady pro takovéto zhušťování, jde proti všeobecným cílům rozvoje města. Cílem rozvoje lokality nemají být zemědělské a další rekreační plochy, ale právě efektivní využití území, které má připravenou vhodnou dopravní a další infrastrukturu pro tento rozvoj.

Snížení koeficientu Zz je tedy krokem v rozporu s konkrétními trendy a urbanistickými strategiemi nového Metropolitního plánu a jde proti stávajícím investicím do veřejné infrastruktury v oblasti. Takový odklon od dosavadní strategie a investičních plánů ale není v návrhu vůbec odůvodněn.

Omezení koeficientu o celých deset procentních bodů dále představuje zásadní omezení využitelnosti nemovitostí ve vlastnictví podatele v lokalitě a tím i výrazný a nepřiměřený zásah do ústavně zaručených vlastnických práv podatele.

**Na základě výše uvedeného žádáme úpravu koeficientu základního zastavění budovami na úroveň 35 %.**

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené



úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Námítka

**ID 3031718**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 785

Podatel | **Skanska Residential a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDRBC

Identifikátor podání Portálu Pražana | xyheihTj

Lokalita | 174, 932

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 35

Název | 5) Námítka - MOCU - Veřejná vybavenost určená bodem

---

### Vyjádření

#### **Vyjádření ke: Krycímu listu Lokality 174 / Cukrovar Modřany**

#### **Namítaný prvek: Veřejná vybavenost určená bodem**

**Námítka:** Nepřiměřeně rozlehlá a nevhodně stanovená veřejná vybavenost, určená bodem 800/174/1519. V rámci transformační plochy 411/174/2288 je určen bod pro veřejnou vybavenost, konkrétně Metropolitní plán stanoví požadavek na umístění v okolí 100 metrů od bodu občanskou vybavenost o minimální rozloze 5000 m<sup>2</sup>. Podatel nesouhlasí s umístěním bodu občanské vybavenosti a požaduje jeho odstranění z Metropolitního plánu. Alternativně navrhuje změnu požadavku z občanské vybavenosti na veřejnou vybavenost v rozšířeném rozsahu bodu.

### Odůvodnění

Podatel nesouhlasí s umístěním bodu veřejné vybavenosti. Veřejná vybavenost v lokalitě Cukrovaru Modřany je dostatečná a další rozšiřování nabídky vybavenosti přesahuje potřeby oblasti, což povede k neúčelnému vynaložení nákladů. Nad rámec v blízkosti této lokality Městská část Praha 12 v roce 2023 vybudovala novou mateřskou školu.

V případě, že námitce v tomto rozsahu nebude odůvodněně vyhověno, požadujeme úpravu podoby veřejné vybavenosti tak, aby zohledňovala velikost a místní specifikace lokality způsobem uvedeným níže.

Lokalita je řešena jako urbanistický celek již od roku 2018, v rámci procesu participativního plánování lokality byla prezentována zástupcům městské části, městu i veřejnosti. Proces plánování

záměru v rámci této lokality naplňuje veškeré požadavky stanovené v rámci participace, včetně chtěných ploch občanské a veřejné vybavenosti. Zástavba v této podobě je navržena vhodně a zohledňuje veškeré veřejné zájmy na podobu lokality. Pro lokalitu bylo již vydáno územní rozhodnutí ze dne 26.2.2021, č.j. P12 1202/2021 OVY, rozhodnutí o změně územního rozhodnutí ze dne 28.7.2022, č.j.: P12 29306/2022 OVY a rozhodnutí o změně územního rozhodnutí ze dne 16.2.2024, č.j.: P12 7438/2024 OVY. Značka veřejné vybavenosti pro tuto oblast je tedy nadbytečná, jelikož v blízkosti lokality se zároveň infrastruktura pro občanskou a další veřejnou vybavenost již nachází.

I kdyby bylo nutno občanskou vybavenost do prostoru umístit, lokalita Cukrovaru Modřany má úzký, podlouhlý tvar, ve většině míst méně než 100 m široký. Poloměr 100 m pro veřejnou vybavenost v takto úzké lokalitě ponechává minimální prostor pro úvahu podatele, kam plochu veřejné vybavenosti umístit. Bude-li značka zachována, musí být poloměr zvýšen alespoň na 300 m, tímto způsobem vznikne možnost podatele umístit veřejnou vybavenost rovnoměrně na celou lokalitu. Návrh lokality je takto koncipován od začátku a počítá s rovnoměrným rozmístěním veřejné vybavenosti do prostoru.

Probíhající stavební záměr v lokalitě splňuje požadavek veřejné vybavenosti zahrnující komerční, občanskou i rekreační vybavenost.

Stavební záměr v lokalitě je dlouhodobě komunikován a proces je již v pokročilé fázi, doplňování požadavků pro lokalitu je v rozporu s legitimním očekáváním podatele a jde o zcela překvapivý a neočekávaný zásah do jeho práv. Stanovením požadavku na další veřejnou vybavenost dochází k nepřiměřenému omezení vlastnického práva podatele.

**Na základě výše uvedeného se navrhuje vypuštění značky veřejné vybavenosti určené bodem 800/174/1519, alternativně pak změnit definici z občanské vybavenosti na veřejnou vybavenost a úpravu minimální rozlohy veřejné vybavenosti na úroveň stanovenou v územním rozhodnutí pro lokalitu, tedy na rozlohu 1000 m<sup>2</sup> současně se zvětšením poloměru bodu ze 100 m na 300 m.**

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná

úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava vymezení a specifikace občanské vybavenosti bodem, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

**ID 3025539**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 786

Podatel | **ČERNÝ MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGSB2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 57r5y66f

Lokalita | 976

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka MPP Modřany

---

**Vyjádření****Návrh na úpravu funkčního využití pozemků****Požadavek na uvedení pozemků do souladu se skutečným stavem – změna druhu pozemku z „lesní pozemek“ na „trvalý travní porost“****Skutečné využití pozemku parc. č. 4555/32 jako účelová komunikace a požadavek na úpravu druhu pozemku****Subsidiární návrh v případě nevyhovění hlavní žádosti****Odůvodnění****NÁMITKA k návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy****Podavatelé:Dotčené pozemky:Katastrální území: Modřany (728616)****Obec: Praha****• podatelé: pozemky** parc. č. 4555/31, 4555/365, 4555/366, 4555/367, 4555/438, 4555/439, 4555/451, 4555/452**• podatelé (podílové spoluvlastnictví každý id. 1/2):** Námítka je podána za vlastníky uvedených podílů.**Shrnutí návrhu Metropolitního plánu:**Návrh Metropolitního plánu řadí výše uvedené pozemky do **nezastavitelného území – ploch typu N**, v rámci lokality **976 / Údolí Libušského a Cholupického**

**potoka (N [19] K [S]),** definované jako **přírodní krajinná zóna s převahou lesních a nelesních porostů.**

V území je tedy **vyloučena nová zástavba**, ačkoliv tyto pozemky **přímo navazují na zastavitelné obytné plochy** (OB – bydlení městské) již zahrnuté v návrhu MP.

**Návrh na úpravu funkčního využití:**Navrhujeme, aby byla výše uvedená část území změněna z ploch typu N na **funkční plochu OB / 411 – bydlení městské** (zóna 396 / 2132) s **intenzitou využití (06) 20 × 2,0**, tj. dvoupodlažní zástavba, v návaznosti na sousední obytnou strukturu.

**Požadavek na uvedení pozemků do souladu se skutečným stavem – změna druhu pozemku z „lesní pozemek“ na „trvalý travní porost“:**

U níže uvedených parcel vedených v katastru nemovitostí jako *lesní pozemek* se dlouhodobě nenachází žádný lesní porost ani žádné prvky, které by svědčily o jejich využívání nebo určení k plnění funkcí lesa. Pozemky jsou fakticky udržovanou travní plochou – loukou, bez výskytu dřevin, bez probíhající lesnické činnosti a bez jakéhokoli hospodářského, biologického či technického účelu, který by souvisel s lesním hospodářstvím. Tato skutečnost je doložitelná fotodokumentací i historickými a současnými ortofotomapami ČÚZK.

**Dotčené parcely vedené jako lesní pozemek:**

4555/31, 4555/366, 4555/367, 4555/439, 4555/438, 4555/437, 4555/436, 4555/435, 4555/434, 4555/433, 4555/450, 4555/32.

S ohledem na výše uvedené žádáme, aby Metropolitní plán pracoval s reálným charakterem těchto pozemků a aby byly posuzovány jako **trvalý travní porost (louka)**, nikoliv jako lesní pozemek. Tento požadavek je vnímán jako **minimální nápravná úprava**, která je nezávislá na hlavní žádosti o převedení části území do funkční plochy OB – bydlení městské.

**Skutečné využití pozemku parc. č. 4555/32 jako účelová komunikace a požadavek na úpravu druhu pozemku:**

Pozemek parc. č. **4555/32**, který je v katastru nemovitostí veden jako *lesní pozemek*, je dlouhodobě a prokazatelně užíván jako veřejně přístupná **účelová komunikace NN4097**, sloužící k dopravní obsluze navazujících parcel. Jedná se o historickou a stabilizovanou přístupovou komunikaci, která tvoří základní dopravní vazbu v této

části území a je nezbytná pro zajištění přístupu k jednotlivým pozemkům.

Vedení tohoto pozemku jako „lesního“ je v rozporu se skutečným a trvalým způsobem jeho využití a zároveň neodpovídá požadavkům územního plánování na **zajištění provázanosti dopravní infrastruktury a zachování funkčních dopravních vazeb** v území. Správné druhové a funkční zařazení pozemku je nezbytné i z hlediska plánovaného rozvoje navazujících obytných a rekreačních ploch.

Z uvedených důvodů žádáme, aby byl pozemek parc. č. 4555/32 **zařazen v souladu se svým reálným účelem**, tj. jako **ostatní plocha – ostatní komunikace** (případně jako „ostatní plocha – jiná plocha“ s dopravní funkcí), nikoliv jako lesní pozemek.

#### **Subsidiární návrh v případě nevyhovění hlavní žádosti**

V případě, že pořizovatel Metropolitního plánu nevyhodnotí jako vhodné či realizovatelné zařazení dotčených pozemků do funkční plochy OB – bydlení městské, navrhuje zvážit jejich alternativní začlenění do ploch rekreace typu zahrádkových osad, obdobně jako je tomu v sousedící zahrádkové osadě Cholutice.

Toto řešení představuje funkční, urbanisticky i morfologicky logickou variantu, která:

- respektuje charakter okolní struktury,
- umožňuje drobnou a nízkopodlažní rekreační výstavbu v obdobném režimu jako v přilehlé zahrádkové oblasti,
- nenarušuje krajinnou kompozici území,
- a zároveň neponechává pozemky v neodůvodněně restriktivním režimu nezastavitelných ploch typu N.

Současně jde o řešení, které je v souladu s historickým členěním území, s již existující parcelací a se stávající rekreační funkcí v okolí.

**Odůvodnění:1. Soulad s principy a cíli územního plánování**Podle § 18 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, je cílem územního plánování vytvářet **předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území**, spočívající mimo jiné v **rovnováze potřeb obyvatel, životního prostředí a hospodářského rozvoje**.

Současné zařazení pozemků do nezastavitelných ploch tento princip nenaplnuje – omezuje možnost jejich využití v přímém sousedství již urbanizovaného území a přispívá k **nerovnoměrnému rozvoji sídla**.

**2. Principy proporcionality a přiměřenosti (Metodika MMR k novému stavebnímu zákonu, 2023)** Metodika MMR k provádění zákona č. 283/2021 Sb. (část „Územní plánování a princip proporcionality zásahů do vlastnických práv“) stanoví, že:

„Změny ve využití území nesmí vést k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, pokud pro dané území existuje funkční, technické a urbanistické napojení na zastavitelnou strukturu.“

V daném případě existuje **reálná urbanistická návaznost, dopravní přístup i technická infrastruktura** (vodovod, kanalizace, elektro, veřejné osvětlení), tudíž neexistuje objektivní důvod pro zachování nezastavitelnosti.

**3. Rozpracovaná parcelace a historický vývoj území** Pozemky byly v minulosti zahrnuty do **parcelace určené pro rozvoj rekreační a obytné zástavby**, v jejímž rámci již došlo k **geometrickému rozdělení pozemků, vytyčení přístupových cest a zohlednění majetkových vztahů**.

Tento stav je prokazatelný z katastrálních map a rozhodnutí k uspořádání vlastnických vztahů (např. usnesení 19 C 168/2017).

Zachování původního funkčního záměru odpovídá logice územního vývoje a umožní **dokončit již započatou urbanistickou strukturu**.

*4. Urbanistická návaznost, přiměřenost zásahu a požadavky na řešení území podle nové legislativy*

*Podle § 4 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, má územní plán zajišťovat **sjednocené a provázané řešení území, respektující stávající urbanistickou strukturu, technické podmínky území i jeho udržitelný rozvoj**.*

*Návrh MP však stanovuje hranici mezi zastavitelným a nezastavitelným územím způsobem, který **nenásleduje logickou urbanistickou hranu ani skutečnou parcelaci území**.*

Podle § 5 odst. 2 písm. a), c) vyhlášky č. 152/2024 Sb., která nahrazuje zrušenou vyhlášku 500/2006 Sb., musí být územní plán zpracován tak, aby: **navazoval na stávající urbanizované plochy, respektoval morfologii území, a zajišťoval propojenost a návaznost dopravní a technické infrastruktury.** Zařazení



pozemků do ploch N (nezastavitelných), ačkoliv se nacházejí **uvnitř již rozpracované obytné struktury**, odporuje požadavku na **provázané a logické urbanistické uspořádání** dle platné legislativy. **5. Ekologické a krajinné souvislosti** Dotčené území se nenachází v aktivní nivě vodního toku, není součástí biocentra ani biokoridoru ÚSES.

Změna na plochu OB nepředstavuje zásah do přírodních hodnot, neboť pozemky jsou **antropogenně ovlivněné**, s původní parcelací a přístupovou sítí.

**6. Princip rovného zacházení s vlastníky** Podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod a § 2 odst. 3 nového stavebního zákona musí být zásahy do vlastnických práv **přiměřené a nediskriminační**.

Vzhledem k tomu, že sousední vlastníci disponují **totožnými morfologickými podmínkami** a jejich pozemky jsou do MP zahrnuty jako zastavitelné, je současné zařazení těchto parcel **neodůvodněně restriktivní**.

**7. Soulad s územními zásadami rozvoje hl. m. Prahy** Navržená úprava je v souladu s koncepcí rozvoje městského obvodu Praha 12, která počítá s **postupnou transformací přilehlých rekreačních ploch a stabilizací zástavby v okolí Cholupic a Točné**.

**Závěr** Na základě všech výše uvedených skutečností, doloženého historického vývoje území, urbanistických vazeb, reálného stavu pozemků, faktického charakteru krajiny a **principů proporcionality a rovného zacházení žádáme**, aby pořizovatel Metropolitního plánu hl. m. Prahy:

1. **Upravil funkční využití dotčených pozemků** tak, aby byly převedeny z ploch nezastavitelného území typu **N** do funkční plochy **OB – bydlení městské (411/396/2132)** s intenzitou využití **(06) 20 × 2,0**, tedy umožňující dvoupodlažní rodinnou nebo nízkopodlažní obytnou zástavbu v přirozené návaznosti na sousední urbanizované území.

2. **Upravil hranici lokality 976 / Údolí Libušského a Cholupického potoka** tak, aby odpovídala reálné hranici historické parcelace,

stávajícím majetkovým vztahům a skutečné urbanistické návaznosti, nikoli pouze zobecněné grafické interpretaci území jako „lesního“.

3. **Zohlednil fyzický stav území** a uvedl dotčené pozemky do souladu se skutečným charakterem krajiny, tj. aby pozemky vedené v katastru jako *lesní pozemek*, avšak fakticky tvořené trvalým travním porostem (loukou), byly nově **zařazeny jako trvalý travní porost (TTP)**. Tento požadavek představuje **minimální nápravné opatření**, nezávislé na hlavní žádosti o zařazení do ploch OB, jehož cílem je odstranit zjevný nesoulad mezi skutečností a evidencí a předejít tomu, aby Metropolitní plán vycházel z mylného předpokladu o existenci lesního porostu či lesnické funkce tam, kde reálně neexistuje.

4. V **případě, že nebude vyhověno hlavní žádosti o zařazení pozemků do funkční plochy OB**, žádáme o zvážení jejich alespoň **alternativního začlenění do ploch rekreace typu zahrádkových osad**, obdobně jako v přilehlé zahrádkové osadě Cholupice. Tato varianta představuje přirozené, urbanisticky i morfologicky kontinuální využití území, které umožňuje drobnou rekreační zástavbu v charakteru okolí a zároveň zabrání neodůvodněně restriktivnímu ponechání území v kategorii N.

5. U **pozemku parc. č. 4555/32** požadujeme jeho zařazení **v souladu s jeho skutečným dopravním využitím, tj. jako „ostatní plocha – ostatní komunikace“**, nikoliv jako lesní pozemek.

Jsme přesvědčeni, že námi navrhované úpravy představují racionální, přiměřené a urbanisticky udržitelné řešení odpovídající cílům územního plánování, podporující harmonický rozvoj území, nenarušující veřejné zájmy a respektující legitimní práva vlastníků. Změny nenarušují krajinný ráz, nezatěžují přírodní prostředí ani technickou infrastrukturu a naopak přispívají k logickému a dlouhodobě stabilnímu rozvoji této části města.

**Žádáme proto o kladné vyhodnocení této námítky a promítnutí výše uvedených úprav do finální podoby Metropolitního plánu hl. m. Prahy.**

V Praze dne \_\_\_\_\_ 2025

Podpisy:

-----

#### **Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání byla úprava textové části z hlediska regulativů vztahujících se k rozvojové ploše s rekreačním využitím, tj. nikoliv úprava způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých

a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

**ID 3037487**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 786

Podatel | **ČERNÝ MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJNV6

Lokalita | 396, 817, 976

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

---

**Vyjádření**

*Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZJNV6 a je součástí spisu.*

---

**Rozhodnutí o námitce**

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZJLZ0

Námítka

**ID 3025540**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 787

Podatel | **PAVELKA ADAM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03Q6U

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5875a7hd

Lokalita | 247

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka – nesouhlasná, s návrhem vymezení „Městské parkové plochy zahradní“ a „lokalitního parku“ na ploše soukromé zahrady.

---

### Vyjádření

Jako vlastníci pozemku 109/2, k.ú. Třebonice (770353)

Nesouhlasíme s návrhem vymezení „Městské parkové plochy zahradní“ s „lokalitním parkem“ na ploše soukromé zahrady.

### Odůvodnění

Na pozemku 109/2 je v současné době povolena výstavba rodinného domu se zahradou. Naším záměrem vlastníků je jižní část pozemku využívat jako soukromou zahradu k povolenému rodinnému domu se zachováním veřejného průchodu při jižním okraji dle grafického vyobrazení ve výkrese Z02. Jižní část dotčeného pozemku je nyní graficky začleněna do „lokalitního parku“ a „Městské parkové plochy zahradní, což je dle definice návrhu Metropolitního plánu veřejně přístupná plocha v městském parku s dominantním zastoupením okrasných vegetačních ploch, zpravidla komponovaná prostřednictvím výsadeb, sítí cest a doplněná místy k rekreaci.“ Tato definice veřejně přístupné plochy je v rozporu se záměrem využívat tuto plochu jako soukromou zahradu. Prosíme tímto o posunutí hranice stabilizované zastavitelné plochy jižním směrem do místa grafického vyobrazení požadavku na „Pěší propojení dvou bodů“ podél Dalejského potoka.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025541**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 788

Podatel | **BAŠUSOVÁ JANA**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZ72J

Identifikátor podání Portálu Pražana | 587kxgxc

Lokalita | 041

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Využití pozemků 1180 a 1181 v k.ú. Nusle

---

### Vyjádření

Jako místopředsedkyně výboru občanského sdružení Nuselské údolí, z.s. a zároveň spoluvlastník výše uvedené nemovitosti, jménem sdružení i jménem svým coby spoluvlastníka této nemovitosti uplatňuji námítky proti navrženému využití pozemků 1180 a 1181 v k.ú. Nusle v Metropolitním plánu.

### Odůvodnění

#### I. Text námítky

**Nesouhlasíme s mapovým i textovým znázorněním funkce pozemku ze zeleň městská a krajinná (ZMK) a celoměstský systém zeleně (CSZ) na funkci obytné bez určení objemu zastavitelnosti s návrhem využití Občanská vybavenost. Požadujeme ponechání současného území, tj. nezastavitelné plochy.**

Důvody nesouhlasu jsou:

**1) Nejasný popis návrhu v mapových a textových částech Metropolitního plánu**

**2) Nevhodnost pozemku a dopad na propustnost území**

**3) Negativní vliv na životní prostředí**

**4) Památková ochrana místa**

**5) Opakované zamítnutí shodné změny**



## 6) Rozpor s cíli a úkoly územního plánování

### II. Území vymezené námitkou

Území dotčené touto námitkou je vymezeno takto: Praha 2 – Nusle parc. č. 1180 a 1181 k.ú. Nusle.

### III. Odůvodnění námítky

#### **1) Nejasný popis návrhu v mapových a textových částech Metropolitního plánu**

Současný územní plán tyto pozemky identifikuje jako zeleň městská a krajinná (ZMK) a celoměstský systém zeleně (CSZ). Metropolitní plán se zdá navrhovat neurčenou zastavitelnost s návrhem využití Občanská vybavenost. Současný stav návrhu se změnil od předložení návrhu MPP ke třetímu veřejnému projednání 20.10.2025, a konkrétní podoba současného návrhu je nejasná. Na jedné straně se zřejmě jedná o občanskou vybavenost obytného území, na druhé straně Materiál IPR *Rozdílová schémata úprav na základě veřejného projednání*

[https://ppstaticcontentprod.azureedge.net/public/pmp/data\\_OOP/\\_rozdilova-schemata-graficke-casti-MPP2025.pdf](https://ppstaticcontentprod.azureedge.net/public/pmp/data_OOP/_rozdilova-schemata-graficke-casti-MPP2025.pdf) na straně 28 jasně ukazují zastavěnost 0, stejně jako mapová vrstva S03. Tato nejasnost znemožňuje efektivní přípravu, artikulaci a uplatňování námitek a já tímto žádám, aby byly dotčené pozemky ponechány v současném stavu, tj. nezastavitelné, protože „mnohočetné zásahy do Metropolitního plánu, zejména v průběhu třetího veřejného projednání jsou zmatečné“.

#### **2) Nevhodnost pozemku**

Zužující se trojúhelníkový tvar parcely zasazený v úpatí pankráckého svahu před průčelí lokální dominanty domu Čiklova 627/13, který uzavírá homogenní stavební blok, navíc kopírující výrazně členitý terén zvažující se do údolí k železniční trati, svědčí o tom, že parcela nebyla koncipována jako stavební pozemek (viz příloha).

Vliv na pěší prostupnost území. Hlavní přístup k nemovitosti je ulicí Křesomyslova, která je nyní slepou ulicí, se kterou se před východním cípem pozemku kříží významný pěší koridor mezi tramvajovými zastávkami Jaromírova a Divadlo Fidlovačka, a schody ke stanici metra Vyšehrad. Zvýšení provozu přes tento pěší koridor by zásadně narušil prostupnost území i fungování Základní školy. Přímý nájezd z ulice Čiklova je prašný, strmý, a celkově nevyhovující zásadám bezpečného provozu.

#### **3) Památková ochrana**

Návrh metropolitního plánu se dotýká pozemků v památkové zóně a ochranném pásmu NKP Vyšehrad. Případná stavba by byla rušivým architektonickým prvkem území památkové zóny, stavba bude taktéž pohledově exponovaná i v dálkových pohledech směrem k NKP Vyšehrad, Nuselskému mostu, a i z ostatních pohledů.

Toto území by si mělo zachovat svoji urbanistickou strukturu. Viz k tomu i negativní vyjádření a stanoviska dotčených orgánů státní správy k předchozím návrhům stejné změny (např. Státní památkový ústav v hl. m. Praze ve svém vyjádření ze dne 11. 1. 2002: „*K návrhu zástavby v tomto prostoru vznášíme zásadní výhradu, neboť se jedná o pohledově výrazně exponované území památkové zóny, uplatňující se také v rámci panoramatických pohledů a ve vztahu k PPR.*“).

#### 4) Negativní vliv na životní prostředí

Metropolitní plán v tomto území dovolí trvalé zastavění a intenzivní užívání území, které je v současnosti klidovým územím se vzrostlými stromy. Vzrostlá zeleň je přitom klíčovým elementem obyvatelnosti domů v centru města i stabilizačními faktory proti erozi, zadržování povrchové vody atd.

Při předchozím pořizování návrhu změny územního plánu (Z3199/14) v roce 2019 Odbor ochrany prostředí Oddělení posuzování vlivů na životní prostředí vyjádřili **nesouhlas** se změnou na zastavitelnou plochu (voz příloha) z hlediska ochrany přírody a krajiny „*z důvodů: nežádoucí zábor nezastavitelného území ve prospěch rozšíření zastavitelného území; zábor plochy městské a krajinné zeleně (ZMK) náležející do celoměstského systému zeleně (CSZ); záměr v kolizi s ochranou pohledově exponovaných severně orientovaných svahů na úpatí Vyšehradu*“ a dále z hlediska ochrany ovzduší „*Navrženou změnou má dojít ... ke zmenšení ploch městské a krajinné zeleně a celoměstského systému zeleně. V této oblasti se úroveň znečištění pro oxid dusičitý a prachové částice PM<sub>2,5</sub> blíží imisnímu limitu a zároveň je mírně překročen imisní limit ročních koncentrací benzo(a)pyrenu. Lze předpokládat, že změna navýší dopravní intenzitu v území, což ve svém důsledku může vést ke zhoršení stávající imisní situace v předmětném území. Z hlediska námi chráněných zájmů doporučujeme zachovat stávající využití území. Upozorňujeme, že u budoucích návrhů záměrů budou vyžadovány požadavky vyplývající z hlavního koncepčního dokumentu – Programu zlepšování kvality ovzduší, který přijalo hlavní město Praha jako závazný dokument s cílem v co nejkratší době dosáhnout imisních limitů na celém území města a trvale je udržet.*“ Ač bylo toto stanovisko vydáno před šesti lety, není důvodu se domnívat, že se situace od té doby zlepšila.

Konkrétně pro mé bydliště v bezprostředním okolí příkládám georeporty z dat Institutu pro plánování a rozvoj (IPR, v příloze)

ohledně ovzduší i hlukové zátěže. Bonita klimatu je popsána jako „horší“, čtvrtá na škále 1 až 5. Ještě horší je už v současnosti hluková zátěž. Tato je osmá nejhorší z možných devíti, 70 až 75 decibelů přes den. Realizace jakékoliv nadzemní struktury vedle dráhy by vedla ke zvýšené hlučnosti a odrazu zvuku od zástavby. Nutno podotknout, že již v současné době české dráhy výrazně navyšují kapacitu přepravy.

Stavebním objektem by byl narušen rezidenční ráz přilehlých ulic, zvýšil by se automobilový provoz, a jakýkoliv objekt s 24hodinovým provozem by narušil i noční klid.

Navrhované využití by mělo za důsledek horší odvětrání této části Nuselského údolí, které se nachází v údolí pod Nuselským mostem, mezi frekventovaným sjezdem z magistrály a kolejemi českých drah, s přístupem vzduchu s jedné strany blokováným Kongresovým centrem, a z druhé Novoměstskými hradbami. Omezení provzdušnění by mělo za výsledek další zhoršení kvality vzduchu, inverze v zimě, a bezvětří v létě.

#### **5) Opakované zamítnutí obdobného návrhu na změnu územního plánu**

Obdobná změna byla žadatelem navrhovaná v minulosti již několikrát (Z 0379, Z 1736) a vždy byla zamítnuta. U změny Z 0379 nebylo dne 30.05.2002 schváleno zadání (usnesení ZHMP 42/15). U změny Z 1736 bylo dne 13.12.2012 schváleno zadání (usnesení ZHMP 22/22) a dne 05.11.2015 neschválen návrh (usnesení ZHMP 10/69). V současné době stále probíhá projednání návrhu změny ú.p. Z3199/14, ke kterému bylo v roce 2023 vydáno usnesení Zastupitelstva Prahy 2 požadující zamítnutí změny na zastavitelnou plochu s koeficientem F, a příslušný Výbor Zastupitelstva HMP taktéž jednohlasně doporučil zamítnutí návrhu změny a zachování původního stavu, tj. zeleně / nezastavitelné plochy.

#### **6) Rozpor s cílem a úkoly územního plánování**

Dle § 38 Stavebního zákona jsou mezi cíli územního plánování

Cílem územního plánování je (...) vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území

a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury ...

Tvrdím, že navrhované využití občanská vybavenost je účelové, protože rozšiřuje prostor pro nerespektování ostatních relevantních veřejných zájmů, v tomto případě ochranu přírody a památkovou ochranu. Veřejná vybavenost je přípustná v jakýchkoliv obytných plochách, ale v tomto případě jde proti duchu vyváženého přístupu k několika veřejným zájmům.

V Praze 2.12.2025

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel se požadavkem individuálně a komplexně zabýval. S ohledem na změnu dosavadního ÚP SÚ (Z 3199) pořizovanou v okamžiku uzavření vstupních dat pro účely opakovaného veřejného projednání (1Q/2025) byl pořizovatel k této změně povinen přihlížet jako k trvajícimu požadavku samosprávy HMP, tj. Zastupitelstva HMP. Z pohledu stavebního zákona je pro pořizovatele závazné a relevantní pouze usnesení Zastupitelstva HMP, nikoli Rady HMP či dalších poradních orgánů, tj. toliko ani usnesení orgánů městské části. Z procesní důvodů nebylo možné promítnout do návrhu MPP usnesení Zastupitelstva HMP z roku 2026 k této změně ÚP SÚ.

Pořizovatel ve snaze vyhovět požadavkům při vyvažování soukromých a veřejných zájmů dále uvádí, že v návrhu MPP bylo v rámci společného jednání (2018) i veřejného projednání (2022) kladně projednáno řešení, které v dané ploše vymezilo stavební blok, resp. zastavitelnou obytnou plochu, která by umožnila flexibilní využití, např. pro výstavbu bytů, administrativy, hotelu apod. Takové řešení bylo zároveň kladně projednáno s dotčenými orgány, které hájí veřejné zájmy, např. z hlediska životního prostředí, dopravy, péče o zeleň či z hlediska památkové péče.

I přes všechny tyto aspekty však pořizovatel na základě obdržených stanovisek, námitek a připomínek v rámci veřejného projednání přihlédl k obdrženým argumentům a zajistil úpravu návrhu tak, aby zohledňovala veřejné zájmy a reagovala na příslušná podání. Pořizovatel se proto snažil vyjít vstříc požadavkům podatele dle tohoto vyjádření (ID).

Na rozdíl od změny dosavadního ÚP SÚ, která vymezovala plochu rozvojovou, v rámci které se nepřihlíží k charakteru okolní zástavby, vymezuje návrh MPP plochu stabilizovanou, ve které je nezbytné

posouzení charakteru okolní zástavby a jsou stanoveny další podrobné závazné regulativy nad rámec nástrojů ÚP SÚ.

Z hlediska urbanistického je nezbytné pohlížet na dotčenou plochu jako na proluku bloku. Tento závěr lze dovodit i ze zjevně nedokončené urbanistické kompozice i ze skutečného stavu v území. Z koncepčního hlediska a v souladu s cíli a úkoly územního plánování je proto vymezen stavební blok.

V dotčené ploše byla dále vymezena plocha veřejné vybavenosti – občanské, která zajišťuje, že v daném území nebude moci vzniknout bydlení, administrativa ani hotel, naopak je plocha rezervována pouze pro účely veřejného zájmu a může dopomoci stávajícím obyvatelům i městské části v rámci deficitu ploch vybavenosti.

Zásadním tématem z hlediska veřejných zájmů je též podstatná prostupnost územím severním směrem, neboť stávající železnice vytváří v lokalitě významnou bariéru, jakož i řešení dostatečného odstupu případné zástavby v dané ploše vůči stávající zástavbě a jejích obyvatel západním směrem. Oba výše zmíněné aspekty chrání návrh MPP závazným nástrojem, kterým je požadavek na pěší propojení v grafické části Z 02 (hlavní výkres). V rámci měřítko územního plánu se jedná o maximum možného.

Z hlediska výškové regulace v návrhu MPP pořizovatel uvádí, že pokud není vymezen čtverec výškové regulace, stanovuje se RNP podle čtverce sousedního, v souladu čl. 98 odst. 4 textové části MPP. Díky tomu lze stanovit principy odvození výšky na základě urbánního kontextu. Návrh tak na rozdíl od případné změny (kde platil pouze obecný limit zákazu výškových staveb 40 m) zásadním způsobem limituje výšku a ochraňuje tak urbánní kompozici.

Pořizovatel považuje z výše uvedených důvodů navržené řešení za vyvážené z hlediska soukromých a veřejných zájmů.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh

obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025543**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 790

Podatel | **SVOBODA RADEK**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVH87

Identifikátor podání Portálu Pražana | 58mh8t8c

Lokalita | 043

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Odstranění bodu značící občanskou vybavenost

---

### Vyjádření

Z pozemků k.ú. Braník parc.č. 37/2, 37/1 a 38 odstranit bod označující občanskou vybavenost (žlutá tečka) a přesunout na sousední pozemky k.ú. Braník 39 a 40 ve vlastnictví hlavního města Prahy

### Odůvodnění

Jsme toho názoru, že se jedná o zjevnou chybu, že bod označující občanskou vybavenost je na naší budově umístěn omylem a že má být umístěn na sousedním objektu. Na sousedním pozemku se nachází budova ve vlastnictví hlavního města Prahy ve které se nachází základní umělecká škola a tento bod na něm není vyznačen na rozdíl od ostatních budov v okolí, které jsou také ve vlastnictví hlavního města Prahy a nachází se v nich školy. Na našich pozemcích projednáváme realizaci bytového projektu v souladu se stávajícím územním plánem, záměr máme projednán s městskou částí a jsme před podáním žádosti o povolení záměru.

Jak je zřejmé ze samotného znění popisu k metropolitnímu plánu je možné přesné umístění měnit, proto požadujeme námítce vyhovět, protože se jedná o zřejmou nesprávnost.

3) Stávající občanská vybavenost je značena bodem, případně plochou. Bod představuje umístění a plocha rozlohu stávající občanské vybavenosti, kterou je nutné zachovat. Její přesné umístění je možné měnit, pokud se plocha výrazně neodchýlí od vyznačeného bodu a její stávající rozloha zůstane zachována. Stejně tak je možné měnit konkrétní účel občanské vybavenosti v závislosti na aktuální potřebě a zároveň ve vymezené ploše umísťovat související stavby, veřejná prostranství a stavby dopravní a technické infrastruktury.



---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025544**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 791

Podatel | **POLÁCH MARTIN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW5G2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 58wn4mcb

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Podpora přechodného ustanovení Článek 167 -  
Nedokončené záměry

---

### Vyjádření

Společnost INWIN a.s. jakožto developerská společnost vlastní významné rozvojové pozemky v hl. m. Praze podporuje přechodné ustanovení článek 167 – nedokončené záměry s cílem, aby tento článek v textové části zůstal a byl schválen v platném znění Nového územního plánu.

### Odůvodnění

Společnost INWIN a.s. aktuálně projednává významné stavební záměry v Praze. Povolovací procesy jsou velmi složité a zdlouhavé a je běžnou praxí, že povolit větší záměr v Praze trvá i pět let. Pokud se za tu dobu změní územní plán a léta projednáváný záměr pozbyde souladu, jde o závažný problém, který by mohl zmařit významné investice. Proto velmi kvitujeme, že pořizovatel doplnil toto přechodné ustanovení, které mimochodem koresponduje s přechodem ze starého na nový stavební zákon. Máme za to, že když už se stavebníkovi podaří zahájit řízení o povolení záměru, mělo by projednávání proběhnout podle v té době platného územního plánu.

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednáváné územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3027256**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 791

Podatel | **POLÁCH MARTIN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW5OY

Identifikátor podání Portálu Pražana | cv3uh7z7

Lokalita | 236

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | NESOULAD VÝPOČTU PLOCH HPP V PLOŠE

414/236/5089

---

**Vyjádření**

Společnost INWIN a.s. jakožto vlastník pozemků parc. č. 1612/8, 1612/9, 1612/10, 1612/15, 1612/16, 1612/17, 1612/47, 1612/48, 1612/49 v katastrálním území Ďáblice, zásadně nesouhlasí s výpočtem Hrubých podlažních ploch v transformační ploše 414/236/5089, která je dána výpočtem VLASTNĚNÁ PLOCHA x 20 x2,0 a navrhuje její úpravu na VLASTNĚNÁ PLOCHA x 30 x 2,0.

**Odůvodnění**

Dle platného územního plánu hl. m. Prahy vlastní společnosti INWIN a.s. v lokalitě pozemky SV-D o celkové výměře 31.804 m<sup>2</sup>, což odpovídá možnosti stavět například bytovou funkci o celkové výměře 25.441 m<sup>2</sup> HPP. Aktuálně zveřejněný návrh nového územního plánu hl. m. Prahy umožňuje na stejnou plochu umístit po odečtení plochy předepsaného městského parku bytovou funkci o maximální rozloze 18.113 m<sup>2</sup> HPP, což je o 7328 m<sup>2</sup> HPP méně. Při aktuálních prodejních cenách bytů v Praze tak vlastníkově pozemků, společnosti INWIN a.s. vzniká škoda přesahující 650 mil. Kč. po zohlednění kupní ceny pozemků. Žádáme proto o zajištění právní kontinuity platného územního plánu a navrženého územního plánu.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

V dosavadním ÚP SÚ se jedná převážně o plochu SV-D (plochy všeobecně smíšené s kódem míry využití D) a OB-B (čistě obytné s kódem míry využití B) - MPP je z hlediska funkčního využití v kontinuitě s dosavadním ÚP SÚ (zbytkové plochy byly z koncepčních důvodů do plochy zahrnuty již v rámci veřejného projednání). Kapacity plochy SV-D jsou návrhem MPP kompenzovány rozšířením zastavitelných ploch na úkor zmíněných zbytkových.

Předmětná plocha se nachází v blízkosti Pražského okruhu a dalších komunikací. Z hlukových a dalších důvodů je nežádoucí umístit kapacitnější zástavbu v jejich blízkosti. Pro návrh MPP je zpracováno VVURÚ, které posouzení z hlediska hlukové zátěže, emisí atp. obsahuje. Pro navrženou méně kapacitní zástavbu jsou 2 RNP adekvátní - bylo takto projednáno již v rámci veřejného projednání. MPP umožňuje navíc jedno ustupující podlaží.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění. Rozsah zastavitelných ploch a výškové regulace je v souladu se stanovisky dotčených orgánů.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

**ID 3027257**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 791

Podatel | **POLÁCH MARTIN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW5OY

Identifikátor podání Portálu Pražana | cv3uh7z7

Lokalita | 236, 922

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | NESOULAD VÝŠKOVÉ REGULACE S PODLAŽNOSTÍ  
V PLOŠE 414/236/5089

---

### Vyjádření

Společnost INWIN a.s. jakožto vlastník pozemků parc. č. 1612/8, 1612/9, 1612/10, 1612/15, 1612/16, 1612/17, 1612/47, 1612/48, 1612/49

v katastrálním území Ďáblice, zásadně nesouhlasí s výškovou regulací v transformační ploše 414/236/5089, která je navržena na hodnotu 2 a navrhuje její úpravu na 4.

### Odůvodnění

1. Dle platného územního plánu hl. m.

Prahy vlastní společnosti INWIN a.s. v lokalitě pozemky SV-D, které jsou rozvojové s koeficientem zastavitelnosti D. Tento dává vlastníkově právo navrhovat na svých pozemcích HPP o rozloze 80% vlastněné plochy. Dle uspořádání hmot a vypočítané zastavěnosti je odvozena průměrná podlažnost. Nejedná se o stabilizovanou plochu, ale o plochu transformační, či rozvojovou, kde dle navržené zástavby a vypočtené podlažnosti, je nutné splnit koeficient zeleně. Společnost INWIN a.s. zadala v roce 2022 vypracování projektové dokumentace na soubor obytných viladomů s doplňkovou občanskou vybaveností v ploše SV-D, které při splnění uvedených limitů platného územního plánu, dosahují průměrné podlažnosti 3 a koeficientu zeleně 0,5.

2. Předmětná rozvojová plocha leží v nejnižším místě městské části Březiněves v místě, kde plochu opouští Třeboradický potok. Zároveň bude tvořit bariérovou zástavbu silničního obchvatu Březiněvsi, který vede přes pozemky společnosti INWIN a.s. a je veden na náspu.

Oproti stávající zástavbě bude tedy vyvýšený stejně jako dálnice SOKP a budoucí stavba SOKP. Vyšší podlažnost navržené zástavby (3-4NP) by umožňovala umístit bariérové objekty podél obchvatu

a zároveň nepřesahovat výškovou úroveň stávající zástavby  
Březinevsi.

Z uvedených důvodů žádáme o úpravu regulativu podlažnosti na  
hodnotu 4.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V platném ÚP se jedná převážně o plochu SV-D (plochy všeobecně smíšené s kódem míry využití D) a OB-B (čistě obytné s kódem míry využití B) - MPP je z hlediska funkčního využití v kontinuitě s dosavadním ÚP SÚ (zbytkové plochy byly z koncepčních důvodů do plochy zahrnuty již v rámci veřejného projednání).

Předmětná plocha se nachází v blízkosti Pražského okruhu a dalších komunikací. Z hlukových a dalších důvodů je nežádoucí umístit kapacitnější zástavbu v jejich blízkosti. Pro návrh MPP je zpracováno VVURÚ, které posouzení z hlediska hlukové zátěže, emisí atp. obsahuje. Pro navrženou méně kapacitní zástavbu jsou 2 RNP adekvátní - bylo takto projednáno již v rámci veřejného projednání. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění. Rozsah zastavitelných ploch a výškové regulace je v souladu se stanovisky dotčených orgánů.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP



přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

**ID 3027258**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 791

Podatel | **POLÁCH MARTIN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW5OY

Identifikátor podání Portálu Pražana | cv3uh7z7

Lokalita | 236, 922

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | NESOULAD VÝŠKOVÉ REGULACE S PODLAŽNOSTÍ  
V PLOŠE 417/236/1247

---

### Vyjádření

Společnost INWIN a.s. jakožto vlastník pozemků parc. č. 1612/8, 1612/9, 1612/10, 1612/15, 1612/16, 1612/17, 1612/47, 1612/48, 1612/49

v katastrálním území Ďáblice, zásadně nesouhlasí s výškovou regulací v transformační ploše 417/236/1247, která je navržena na hodnotu 2 a navrhuje její úpravu na 4.

### Odůvodnění

1. Dle platného územního plánu hl. m. Prahy vlastní společnosti INWIN a.s. v lokalitě pozemky ZOB-D, které jsou rozvojové s koeficientem zastavitelnosti D. Tento dává vlastníkovu právo navrhovat na svých pozemcích HPP o rozloze 80% vlastněné plochy. Dle uspořádání hmot a vypočítané zastavěnosti je odvozena průměrná podlažnost. Nejedná se o stabilizovanou plochu, ale o plochu transformační, či rozvojovou, kde dle navržené zástavby a vypočtené podlažnosti, je nutné splnit koeficient zeleně. Společnost INWIN a.s. zadala v roce 2022 vypracování projektové dokumentace na dva polyfunkční objekty v ploše ZOB, které při splnění uvedených limitů platného územního plánu, dosahují průměrné podlažnosti 3 a koeficientu zeleně 0,5. Navržené objekty v některých částech dokonce dosahují 4 NP (při zachování průměrné podlažnosti po zaokrouhlení 3). Dle uvedeného výpočtu HPP je sice možno umístit více HPP, než mají projednávané objekty, ovšem tyto není možné umístit do vlastněné plochy. Požadujeme zachování právní kontinuity a možnosti stavět 4NP shodně s platným územním plánem.

2. Transformační plocha 417/236/1247 s produkčním využitím je rozdělena ulicí Ďáblickou na dvě poloviny. Západní plocha je aktuálně zastavována halami pro servis kamionů AKROS a AUTO HELUZ, dle platných povolení, které sice mají jedno až dvě podlaží, ovšem reálně dosahují výšek významně přesahujících dvě podlaží. V době zahájení platnosti Metropolitního plánu bude transformační plocha již zastavěna, s výjimkou námi navrhovaných objektů.

3. Předmětná transformační plocha se nachází v nejnižším místě při vjezdu do MČ Březiněves. Těleso dálnice D8 je naopak na výspě a tedy oproti residenční zástavbě MČ Březiněves výše. Jsme přesvědčeni, že námi navrhovaná stavby o 4NP významně pohledově nepřesáhnou zástavbu Březiněvsi a naopak ji odstíní od hluku z dálnice a plánovaného SOKP. Žádáme proto o zohlednění této námítky a úpravu výškové regulace v ploše 417/236/1247 západně od ulice Ďáblická na 4.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v místě dané skupiny [T+R] ploch [417/236/1247], byly korekce v místě dané skupiny [T+R] ploch [417/236/1247] (zejména úprava rozsahu skupiny [T+R] ploch, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, vymezení koridoru technické infrastruktury, vymezení veřejně prospěšné stavby pro zásobování plynem), které nesouvisí s předmětem požadavku na úpravu výškové regulace v místě dané skupiny [T+R] ploch [417/236/1247], a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu

MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3027259**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 791

Podatel | **POLÁCH MARTIN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW5OY

Identifikátor podání Portálu Pražana | cv3uh7z7

Lokalita | 236

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | SOUHLAS SE ZMĚNOU PRODUKČNÍ PLOCHY NA  
PLOCHU RESIDENČNÍ.

---

### Vyjádření

Děkujeme za změnu transformační plochy 414/236/5089 na residenční. Jsme přesvědčeni, že úprava pomůže vytvořit lepší vhodnější strukturu zástavby městské části Březiněves a přispěje k lepší pohodě žití i stávajícím rezidentům, než kdyby zůstala původně navržená produkční plocha určena pro logistické areály. To by neprospělo především centru městské části Ďáblice, přes jejíž centrum by do areálu jezdilo mnoho kamionů, protože napojení areálu ze staveb SOKP 519, SOKP 520 a D8 je pouze přes stávající sjezd z Cínovecké přes centrum Ďáblic a přes ulici Ďáblická.. Navržený městský park o rozloze 5000m<sup>2</sup>, který nahrazuje stávající plochy zeleně IZ a ZMK, plně akceptujeme. Nesouhlasíme pouze s uvedeným koeficientem, díky kterému z námi vlastněné plochy SV-D získáme cca 7 tis. m<sup>2</sup> HPP méně. Tuto ztrátu hodnoty pozemku budeme připomínkovat samostatnou námítkou.

### Odůvodnění

Dle platného územního plánu hl. m. Prahy vlastní společnosti INWIN a.s. v lokalitě pozemky SV-D o celkové výměře 31.804 m<sup>2</sup>, což odpovídá možnosti stavět například bytovou funkci o celkové výměře 25.441 m<sup>2</sup> HPP. Změna na residenční transformační plochu umožňuje zachovat bytovou funkci, kvůli které investor pozemky koupil, ovšem z uvedeného výpočtu může umístit pouze 18.113 m<sup>2</sup> HPP.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Námítka

**ID 3027408**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 791

Podatel | **POLÁCH MARTIN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ597

Identifikátor podání Portálu Pražana | dpezkate

Lokalita | 236

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | NESOULAD VÝPOČTU PLOCH HPP V PLOŠE

414/236/5089

---

**Vyjádření**

Společnost INWIN a.s. jakožto vlastník pozemků parc. č. 1612/8, 1612/9, 1612/10, 1612/15, 1612/16, 1612/17, 1612/47, 1612/48, 1612/49 v katastrálním území Ďáblice, zásadně nesouhlasí s výpočtem Hrubých podlažních ploch v transformační ploše 414/236/5089, která je dána výpočtem VLASTNĚNÁ PLOCHA x 20 x 2,0 a navrhuje její úpravu na VLASTNĚNÁ PLOCHA x 30 x 2,0.

**Odůvodnění**

Dle platného územního plánu hl. m. Prahy vlastní společnosti INWIN a.s. v lokalitě pozemky SV-D o celkové výměře 31.804 m<sup>2</sup>, což odpovídá možnosti stavět například bytovou funkci o celkové výměře 25.441 m<sup>2</sup> HPP. Aktuálně zveřejněný návrh nového územního plánu hl. m. Prahy umožňuje na stejnou plochu umístit po odečtení plochy předepsaného městského parku bytovou funkci o maximální rozloze 18.113 m<sup>2</sup> HPP, což je o 7328 m<sup>2</sup> HPP méně. Při aktuálních prodejních cenách bytů v Praze tak vlastníkově pozemků, společnosti INWIN a.s. vzniká škoda přesahující 650 mil. Kč. po zohlednění kupní ceny pozemků. Žádáme proto o zajištění právní kontinuity platného územního plánu a navrženého územního plánu.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

V dosavadním ÚP SÚ se jedná převážně o plochu SV-D (plochy všeobecně smíšené s kódem míry využití D) a OB-B (čistě obytné s kódem míry využití B) - MPP je z hlediska funkčního využití



v kontinuitě s dosavadním ÚP SÚ (zbytkové plochy byly z koncepčních důvodů do plochy zahrnuty již v rámci veřejného projednání). Kapacity plochy SV-D jsou návrhem MPP kompenzovány rozšířením zastavitelných ploch na úkor zmíněných zbytkových.

Předmětná plocha se nachází v blízkosti Pražského okruhu a dalších komunikací. Z hlukových a dalších důvodů je nežádoucí umístit kapacitnější zástavbu v jejich blízkosti. Pro návrh MPP je zpracováno VVURÚ, které posouzení z hlediska hlukové zátěže, emisí atp. obsahuje. Pro navrženou méně kapacitní zástavbu jsou 2 RNP adekvátní - bylo takto projednáno již v rámci veřejného projednání. MPP umožňuje navíc jedno ustupující podlaží.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění. Rozsah zastavitelných ploch a výškové regulace je v souladu se stanovisky dotčených orgánů.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

**ID 3027410**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 791

Podatel | **POLÁCH MARTIN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ597

Identifikátor podání Portálu Pražana | dpezkate

Lokalita | 236, 922

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | NESOULAD VÝŠKOVÉ REGULACE S PODLAŽNOSTÍ  
V PLOŠE 414/236/5089

---

### Vyjádření

Společnost INWIN a.s. jakožto vlastník pozemků parc. č. 1612/8, 1612/9, 1612/10, 1612/15, 1612/16, 1612/17, 1612/47, 1612/48, 1612/49 v katastrálním území Ďáblice, zásadně nesouhlasí s výškovou regulací v transformační ploše 414/236/5089, která je navržena na hodnotu 2 a navrhuje její úpravu na 4.

### Odůvodnění

1. Dle platného územního plánu hl. m. Prahy vlastní společnosti INWIN a.s. v lokalitě pozemky SV-D, které jsou rozvojové s koeficientem zastavitelnosti D. Tento dává vlastníkovu právo navrhnout na svých pozemcích HPP o rozloze 80% vlastněné plochy. Dle uspořádání hmot a vypočítané zastavěnosti je odvozena průměrná podlažnost. Nejedná se o stabilizovanou plochu, ale o plochu transformační, či rozvojovou, kde dle navržené zástavby a vypočtené podlažnosti, je nutné splnit koeficient zeleně. Společnost INWIN a.s. zadala v roce 2022 vypracování projektové dokumentace na soubor obytných viladomů s doplňkovou občanskou vybaveností v ploše SV-D, které při splnění uvedených limitů platného územního plánu, dosahují průměrné podlažnosti 3 a koeficientu zeleně 0,5.

2. Předmětná rozvojová plocha leží v nejnižším místě městské části Březiněves v místě, kde plochu opouští Třeboradický potok. Zároveň bude tvořit bariérovou zástavbu silničního obchvatu Březiněvsi, který vede přes pozemky společnosti INWIN a.s. a je veden na náspu. Oproti stávající zástavbě bude tedy vyvýšený stejně jako dálnice SOKP a budoucí stavba SOKP. Vyšší podlažnost navržené zástavby (3-4NP) by umožňovala umístit bariérové objekty podél obchvatu

a zároveň nepřesahovat výškovou úroveň stávající zástavby Březinevsi.

Z uvedených důvodů žádáme o úpravu regulativu podlažnosti na hodnotu 4.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V platném ÚP se jedná převážně o plochu SV-D (plochy všeobecně smíšené s kódem míry využití D) a OB-B (čistě obytné s kódem míry využití B) - MPP je z hlediska funkčního využití v kontinuitě s dosavadním ÚP SÚ (zbytkové plochy byly z koncepčních důvodů do plochy zahrnuty již v rámci veřejného projednání). Předmětná plocha se nachází v blízkosti Pražského okruhu a dalších komunikací. Z hlukových a dalších důvodů je nežádoucí umístit kapacitnější zástavbu v jejich blízkosti. Pro návrh MPP je zpracováno VVURÚ, které posouzení z hlediska hlukové zátěže, emisí atp. obsahuje. Pro navrženou méně kapacitní zástavbu jsou 2 RNP adekvátní - bylo takto projednáno již v rámci veřejného projednání. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění. Rozsah zastavitelných ploch a výškové regulace je v souladu se stanovisky dotčených orgánů.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP

přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

**ID 3027409**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 791

Podatel | **POLÁCH MARTIN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ597

Identifikátor podání Portálu Pražana | dpezkate

Lokalita | 922, 236

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | NESOULAD VÝŠKOVÉ REGULACE S PODLAŽNOSTÍ  
V PLOŠE 417/236/1247**Vyjádření**

Společnost INWIN a.s. jakožto vlastník pozemků parc. č. 1612/8, 1612/9, 1612/10, 1612/15, 1612/16, 1612/17, 1612/47, 1612/48, 1612/49 v katastrálním území Ďáblice, zásadně nesouhlasí s výškovou regulací v transformační ploše 417/236/1247, která je navržena na hodnotu 2 a navrhuje její úpravu na 4.

**Odůvodnění**

1. Dle platného územního plánu hl. m. Prahy vlastní společnosti INWIN a.s. v lokalitě pozemky ZOB-D, které jsou rozvojové s koeficientem zastavitelnosti D. Tento dává vlastníkovu právo navrhnout na svých pozemcích HPP o rozloze 80% vlastněné plochy. Dle uspořádání hmot a vypočítané zastavěnosti je odvozena průměrná podlažnost. Nejedná se o stabilizovanou plochu, ale o plochu transformační, či rozvojovou, kde dle navržené zástavby a vypočtené podlažnosti, je nutné splnit koeficient zeleně. Společnost INWIN a.s. zadala v roce 2022 vypracování projektové dokumentace na dva polyfunkční objekty v ploše ZOB, které při splnění uvedených limitů platného územního plánu, dosahují průměrné podlažnosti 3 a koeficientu zeleně 0,5. Navržené objekty v některých částech dokonce dosahují 4 NP (při zachování průměrné podlažnosti po zaokrouhlení 3). Dle uvedeného výpočtu HPP je sice možno umístit více HPP, než mají projednávané objekty, ovšem tyto není možné umístit do vlastněné plochy. Požadujeme zachování právní kontinuity a možnosti stavět 4NP shodně s platným územním plánem.

2. Transformační plocha 417/236/1247 s produkčním využitím je rozdělena ulicí Ďáblickou na dvě poloviny. Západní plocha je aktuálně zastavována halami pro servis kamionů AKROS a AUTO HELUZ, dle

platných povolení. které sice mají jedno až dvě podlaží, ovšem reálně dosahují výšek významně přesahujících dvě podlaží. V době zahájení platnosti Metropolitního plánu bude transformační plocha již zastavěna, s výjimkou námi navrhovaných objektů.

3. Předmětná transformační plocha se nachází v nejnižším místě při vjezdu do MČ Březiněves. Těleso dálnice D8 je naopak na výspě a tedy oproti residenční zástavbě MČ Březiněves výše. Jsme přesvědčeni, že námi navrhovaná stavby o 4NP významně pohledově nepřesáhnou zástavbu Březiněvsi a naopak ji odstíní od hluku z dálnice a plánovaného SOKP.

Žádáme proto o zohlednění této námítky a úpravu výškové regulace v ploše 417/236/1247 západně od ulice Ďáblická na 4.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v místě dané skupiny [T+R] ploch [417/236/1247], byly korekce v místě dané skupiny [T+R] ploch [417/236/1247] (zejména úprava rozsahu skupiny [T+R] ploch, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, vymezení koridoru technické infrastruktury, vymezení veřejně prospěšné stavby pro zásobování plynem), které nesouvisí s předmětem požadavku na úpravu výškové regulace v místě dané skupiny [T+R] ploch [417/236/1247], a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.



Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3027407**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 791

Podatel | **POLÁCH MARTIN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ597

Identifikátor podání Portálu Pražana | dpezkate

Lokalita | 236

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | SOUHLAS SE ZMĚNOU PRODUKČNÍ PLOCHY NA  
PLOCHU RESIDENČNÍ.

---

### Vyjádření

Děkujeme za změnu transformační plochy 414/236/5089 na residenční. Jsme přesvědčeni, že úprava pomůže vytvořit lepší vhodnější strukturu zástavby městské části Březiněves a přispěje k lepší pohodě žití i stávajícím rezidentům, než kdyby zůstala původně navržená produkční plocha určena pro logistické areály. To by neprospělo především centru městské části Ďáblice, přes jejíž centrum by do areálu jezdilo mnoho kamionů, protože napojení areálu ze staveb SOKP 519, SOKP 520 a D8 je pouze přes stávající sjezd z Cínovecké přes centrum Ďáblic a přes ulici Ďáblická..

Navržený městský park o rozloze 5000m<sup>2</sup>, který nahrazuje stávající plochy zeleně IZ a ZMK, plně akceptujeme.

Nesouhlasíme pouze s uvedeným koeficientem, díky kterému z námi vlastněné plochy SV-D získáme cca 7 tis. m<sup>2</sup> HPP méně. Tuto ztrátu hodnoty pozemku budeme připomínkovat samostatnou námítkou.

### Odůvodnění

Dle platného územního plánu hl. m. Prahy vlastní společnosti INWIN a.s. v lokalitě pozemky SV-D o celkové výměře 31.804 m<sup>2</sup>, což odpovídá možnosti stavět například bytovou funkci o celkové výměře 25.441 m<sup>2</sup> HPP. Změna na residenční transformační plochu umožňuje zachovat bytovou funkci, kvůli které investor pozemky koupil, ovšem z uvedeného výpočtu může umístit pouze 18.113 m<sup>2</sup> HPP.

---

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V dosavadním ÚP SÚ se jedná převážně o plochu SV-D (plochy všeobecně smíšené s kódem míry využití D) a OB-B (čistě obytné s kódem míry využití B) - MPP je z hlediska funkčního využití v kontinuitě s dosavadním ÚP SÚ (zbytkové plochy byly z koncepčních důvodů do plochy zahrnuty již v rámci veřejného projednání). Kapacity plochy SV-D jsou návrhem MPP kompenzovány rozšířením zastavitelných ploch na úkor zmíněných zbytkových.

Předmětná plocha se nachází v blízkosti Pražského okruhu a dalších komunikací. Z hlukových a dalších důvodů je nežádoucí umístit kapacitnější zástavbu v jejich blízkosti. Pro návrh MPP je zpracováno VVURÚ, které posouzení z hlediska hlukové zátěže, emisí atp. obsahuje. Pro navrženou méně kapacitní zástavbu jsou 2 RNP adekvátní - bylo takto projednáno již v rámci veřejného projednání. MPP umožňuje navíc jedno ustupující podlaží.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění. Rozsah zastavitelných ploch a výškové regulace je v souladu se stanovisky dotčených orgánů.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a §

19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

**ID 3030377**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 791

Podatel | **POLÁCH MARTIN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW5DH

Identifikátor podání Portálu Pražana | rft8w98t

Lokalita | 265

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | NESOULAD VÝŠKOVÉ REGULACE V LOKALITĚ

265/LIBUŠ

---

### Vyjádření

Společnost Loftý Domovina s.r.o. jakožto vlastník pozemků parc. č. 432 a 433 v katastrálním území Libuš, zásadně nesouhlasí s navrženou výškovou regulací ve stavebním bloku se zahradami v lokalitě 265/Libuš s navrženou hodnotou 2 a požaduje její úpravu na hodnotu 6.

### Odůvodnění

1. Dle platného územního plánu se pozemky parc.č. 432 a 433 v katastrálním území Libuš nachází ve stabilizované ploše OV, kde je dovoleno doplňovat stávající strukturu zástavby a její objem či výška se posuzuje podle okolní stabilizované zástavby. Předmětné pozemky se nachází na rozhraní rostlé zástavby Libuše s vesnickou strukturou (s průměrnou podlažností 2 až 3NP) a modernistické zástavby panelového sídliště s podlažností 8 a 12NP. V sousedství pozemků jsou navíc nové objekty s podlažností 6 NP. Stavební blok vymezený ulicemi Dobronická, Chladírenská, V Koutě a Obrataňská je ostrůvkem výškové regulace 2, která je z pěti navazujících stran (sever, východ, západ) regulační mřížky obklopena hodnotami podlažnosti 12, 12, 8, 6 a 12. Z východní strany jsou potom tři navazující hodnoty 2, nicméně hned první sousední objekt výrobního charakteru má výšku dosahující plných 3NP.

Máme za to, že navržená výšková regulace nerespektuje pozvolný přechod výšek zástavby a nevytváří podmínky pro postupné gradování hmot v území. Naopak kontrast výšek je až příliš necitlivý. Navíc je navržená regulace v rozporu se stávajícím stavem existujících budov.

Naopak sousední stavební blok ohraničený ulicemi Dobronická, Na Domovině a K tůni, má výškovou regulaci 12 jen proto, že do okraje čtverce zasahuje stávající panelový dům o 12NP za ulicí Na Domovině, ale v celém uvedeném bloku se nachází pouze historická zástavba o 2NP.

Z výše uvedených důvodů žádáme o úpravu výškové regulace v mřížce na našich pozemcích na hodnotu 6 tak, aby vytvořila podmínky pro plynulý přechod zástavby.

Děkuji za pochopení.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9

textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.



Námítka

**ID 3030378**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 791

Podatel | **POLÁCH MARTIN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW5DH

Identifikátor podání Portálu Pražana | rft8w98t

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | Podpora přechodného ustanovení Článek 167 -

Nedokončené záměry

---

**Vyjádření**

Společnost Loftý Domovina s.r.o. jakožto developerská společnost podporuje přechodné ustanovení článek 167 – nedokončené záměry s cílem, aby tento článek v textové části zůstal a byl schválen v platném znění Nového územního plánu.

**Odůvodnění**

Společnost Loftý Domovina s.r.o. konstatuje, že povolovací procesy zejména v Praze jsou velmi složité a zdouhavé a je běžnou praxí, že povolit větší záměr v Praze trvá i pět let. Pokud se za tu dobu změní územní plán a léta projednávaný záměr pozbyde souladu, jde o závažný problém, který by mohl zmařit významné investice. Proto velmi kvitujeme, že pořizovatel doplnil toto přechodné ustanovení, které mimochodem koresponduje s přechodem ze starého na nový stavební zákon. Máme za to, že když už se stavebníkovi podaří zahájit řízení o povolení záměru, mělo by projednávání proběhnout podle v té době platného územního plánu.

Děkujeme.

Loftý Domovina s.r.o.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.

Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas

s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3025546**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 793

Podatel | **CPI Office Business Center, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP7MD

Identifikátor podání Portálu Pražana | 59q3umc6

Lokalita | 112

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Hradčanská - Výšková regulace

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu k pozemkům ve vlastnictví podatele a požaduje stanovit rozmezí podlažnosti na celé ploše pozemků na hodnotu 6.

### Odůvodnění

Návrh Metropolitního plánu z pohledu výškové regulace neodpovídá stávajícímu faktickému stavu zástavby, a to jak na samotných pozemcích podatele, tak ani i v jejich okolí. Návrhem je též omezena výšková hladina zástavby přípustná dle stávajícího územního plánu.

Podatelem požadované stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 6 zároveň neohrožuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků. Není tak žádný důvod, který by navrhované omezení vlastnického práva podatele odůvodňoval, je tedy žádoucí aby rozmezí podlažnosti na pozemcích podatele bylo stanoveno na hodnotu 6.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna struktury lokality Hradčanská, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný

(aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických

pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3025547**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 794

Podatel | **JUDr. Martin Novotný, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV5S8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5a8rbrrz

Lokalita | 903, 239

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | LV 849 - nesouhlas s biokoridory a biocentry

---

### Vyjádření

V zastoupení klienta naší advokátní kanceláře pana klienta podáváme níže uvedené námítky. Klient je obyvatel města Prahy, a vlastník pozemků na LV 2328, 2157, 2686, 849, 1610, 1709, vše v katastrálním území Dolní Chabry, a nájemce a pachtýř několika hektarů pozemků tamtéž za účelem malozemědělství a tvorby prostor pro trávení volného času obyvatel Prahy. Klient je zároveň statutární zástupce subjektů se zaměřením na sport a rekreaci obyvatel Prahy a okolí a osoba samostatně výdělečně činná v oblasti lokálního zemědělství, kdy provozuje jezdecký areál Sportovní stáj Golem.

Zázemí a hlavní provoz Sportovní stáje Golem se nachází na pozemcích parcelní číslo 1298, 1299, 1300, 1301, 1302/5, 1302/6, 1302/7, 1302/8, vše v k. ú. Dolní Chabry.

K provozu Sportovní stáje Golem klient používá také další pozemky p.č. 1287/6, 1288/2, 1289/16, 1292/1, 1314/2, 1316/34, 1316/35, 1316/36, 1316/37, 1493/4 nacházející se na LV č. 849, kdy vlastní ve společném jmění manželů se svou manželkou podíl o velikosti 7/9 na těchto pozemcích vůči celku.

Tyto pozemky klient pořizoval za účelem rozšíření a doplnění funkcí areálu Sportovní stáje Golem, a také jako prostorovou rezervu pro výběhy, pastviny, louky, kdyby přišli o jiné pozemky, které si pronajímají/propachtují.

Stavební pozemek p. č. 1316/35 by pak rád využil k výstavbě rekreačního objektu přiléhajícího ke Sportovní stáji Golem a k rozvoji svého podnikání.

Klient je přesvědčen, že plánované biocentrum a biokoridor v okolí stavebního pozemku, ale i na ostatních výše uvedených pozemcích můžou narušit rozvoj Sportovní stáje Golem, a proto **podává do této části jako vlastník námítky proti metropolitnímu plánu, a to jak do grafické, tak do textové části.**

### Odůvodnění

Je zřejmé, že klient v plánech na rozvoj Sportovní stáje Golem dbá o zachování krajinného rázu a veškeré úpravy plánuje tak, aby bylo co nejméně zasaženo do přírody se zde nacházející. Pro plánovaný areál také již vybudoval na městských pozemcích kapacitně dostačující připojení areálu na kanalizaci a vodovod, což byla milionová investice, kterou financoval vlastních zdrojů. Areál je vyhledávaný pro kvalitu svých služeb pražské veřejnosti a mládeži a zároveň se jedná o ekonomicky výdělečnou činnost zajišťující příjmy rodiny klienta.

Tímto krokem bylo zasaženo do vlastnického práva klienta k pozemkům a nakládání s nimi, a to takovým způsobem který zcela nepochybně zasahuje i do jeho, článkem 11 Listiny základních práv a svobod zaručeného, práva vlastnit majetek.

Cílem Sportovní stáje Golem je špičkové zázemí pro sport a rekreaci s přesahem do lokální samozásobitelské produkce krmiva koní. V neposlední řadě je toto odvětví spojeno s celodenním neustálým dohledem nad ustájenými koňmi.

Kromě výše uvedeného je nový metropolitní plán v dotčené oblasti v rozporu s Konceptí transformačních a rozvojových lokalit, kterou zpracovala Městská část Dolní Chabry. V této koncepci je Sportovní stáj Golem uveden jako součást sportovně rekreační vybavenosti obce v souladu s

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

ÚSES je v těchto místech vymezen i v dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP je v souladu se ZÚR viz kapitola 2 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.



Návrh ÚSES byl projednán již ve fázi veřejného projednání a jeho navržení/nenavržení není měněnou částí návrhu MPP - požadavek na odstranění nemůže být v rámci opakovaného veřejného projednání splněn.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021). Vzhledem k tomu, že vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci (a jeho následná realizace) může představovat poměrně vážné omezení vlastnického práva, je při jeho vymezování vždy obezřetně posuzován konflikt soukromého vlastnictví a veřejného zájmu. Konkrétní požadavky na korekci vymezené hranice ÚSES, doručené pořizovateli v rámci veřejného projednání návrhu MPP, byly vždy v souladu s výše uvedeným pečlivě prověřeny. Vymezení ÚSES je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dále podrobněji viz příloha P.188 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování

míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3029409**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 794

Podatel | **JUDr. Martin Novotný, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV5QI

Identifikátor podání Portálu Pražana | mjzmebd5

Lokalita | 903

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Biocentra a Biokoridory krycí list

---

**Vyjádření**

Podatel je obyvatel města Prahy, a vlastník pozemků na LV 2328, 2157, 2686, 849, 1610, 1709, vše v katastrálním území Dolní Chabry, a nájemce a pachtýř několika hektarů pozemků tamtéž za účelem malozemědělství a tvorby prostor pro trávení volného času obyvatel Prahy. Podatel je zároveň statutární zástupce subjektů se zaměřením na sport a rekreaci obyvatel Prahy a okolí a osoba samostatně výdělečně činná v oblasti lokálního zemědělství, kdy provozuje jezdecký areál Sportovní stáj Golem.

Zázemí a hlavní provoz Sportovní stáje Golem se nachází na pozemcích parcelní číslo 1298, 1299, 1300, 1301, 1302/5, 1302/6, 1302/7, 1302/8, vše v k. ú. Dolní Chabry.

K provozu Sportovní stáje Golem podatel používá také další pozemky p.č. 1287/6, 1288/2, 1289/16, 1292/1, 1314/2, 1316/34, 1316/35, 1316/36, 1316/37, 1493/4 nacházející se na LV č. 849, kdy vlastní ve společném jmění manželů se svou manželkou podíl o velikosti 7/9 na těchto pozemcích vůči celku a dále p.č. 1307, 1308/8, 1308/9, 1308/10, 1308/11, 1312/1, 1313, 1315/4, 1429/3 nacházející se na LV č. 2686, kdy vlastní ve společném jmění manželů se svou manželkou podíl o velikosti 1/6 na těchto pozemcích vůči celku a sám vlastní podíl o velikosti 11/18 na výše uvedených pozemcích vzhledem k celku.

p.č. 1307, 1308/8, 1308/9, 1308/10, 1308/11, 1312/1, 1313, 1315/4, 1429/3 nacházející se na LV č. 2686, kdy vlastní ve společném jmění manželů se svou manželkou podíl o velikosti 1/6 na těchto pozemcích vůči celku a sám vlastní podíl o velikosti 11/18 na výše uvedených pozemcích vzhledem k celku.

V současné době používá podatel tyto pozemky v souladu s jejich určením dle platného územního plánu, a to zejména jako odstavné plochy, parkoviště přepravníků koní, zemědělské techniky, mobilní přístřešky pro koně, zpevněné plochy před přístřešky, zpevněné zimní výběhy a výběhy pro koně, pastviny, louky, jezdecké stezky, travnaté plochy pro trénink koní.

podatel je přesvědčen, že plánované biocentrum a biokoridor mohou narušit rozvoj Sportovní stáje Golem, a proto **podává do této části jako vlastník námítky proti metropolitnímu plánu - krycí list lokality.**

### Odůvodnění

Je zřejmé, že podatel v plánech na rozvoj Sportovní stáje Golem dbá o zachování krajinného rázu a veškeré úpravy plánuje tak, aby bylo co nejméně zasaženo do přírody se zde nacházející. Pro plánovaný areál také již vybudoval na městských pozemcích kapacitně dostačující připojení areálu na kanalizaci a vodovod, což byla milionová investice, kterou financoval vlastních zdrojů. Areál je vyhledávaný pro kvalitu svých služeb pražské veřejnosti a mládeži a zároveň se jedná o ekonomicky výdělečnou činnost zajišťující příjmy rodiny podatel.

Tímto krokem bylo zasaženo do vlastnického práva podatele k pozemkům a nakládání s nimi, a to takovým způsobem který zcela nepochybně zasahuje i do jeho, článkem 11 Listiny základních práv a svobod zaručeného, práva vlastnit majetek

Cílem Sportovní stáje Golem je špičkové zázemí pro sport a rekreaci s přesahem do lokální samozásobitelské produkce krmiva koní. V neposlední řadě je toto odvětví spojeno s celodenním neustálým dohledem nad ustájenými koňmi.

Kromě výše uvedeného je nový metropolitní plán v dotčené oblasti v rozporu s Konceptí transformačních a rozvojových lokalit, kterou zpracovala Městská část Dolní Chabry. V této koncepci je Sportovní stáj Golem uveden jako součást sportovně rekreační vybavenosti obce v souladu s koncepcí a s potřebou dalšího rozvoje (přístup, propojení, nutnost zajištění odstavných a parkovacích ploch).

S ohledem na výše uvedené nesouhlasí se zařazením pozemků nacházejících na se LV 2686, k.ú. Dolní Chabry, do kategorie Louka a Pastviny – lokální biocentrum v přesných hranicích a lokální biokoridor. Takové zařazení se zcela příčí jeho legitimnímu očekávání a z výše uvedených důvodů rovněž zasahuje do jeho práva vlastnit majetek ve smyslu článku 11 Listiny základních práv a svobod.

**Naopak podatel požaduje o zařazení těchto pozemků do kategorie louka a pastvina bez uvedení jakýchkoliv biokoridorů,**

**biocentrem či jiných omezeních. I samotná skutečnost, že některé biokoridory a biocentra jsou v Metropolitním plánu uvedené jako „k upřesnění“ představuje pro podatwle zásah do právní jistoty, neboť není zřejmé, jaké omezení se bude dotčené oblasti týkat.** Zároveň podatel nesouhlasí se zařazením oblasti do nezastavitelné produkční lokality s ohledem na možnost rozvoje Sportovní stáje Golem a navrhuje zařazení do zastavitelná produkční plocha nebo zastavitelná rekreační plocha.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

ÚSES je v těchto místech vymezen i v dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP je v souladu se ZÚR viz kapitola 2 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

Návrh ÚSES byl projednán již ve fázi veřejného projednání a jeho navržení/nenavržení není měněnou částí návrhu MPP - požadavek na odstranění nemůže být v rámci opakovaného veřejného projednání splněn.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021). Vzhledem k tomu, že vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci (a jeho následná realizace) může představovat poměrně vážné omezení vlastnického práva, je při jeho vymezování vždy obezřetně posuzován konflikt soukromého vlastnictví a veřejného zájmu. Konkrétní požadavky na korekci vymezené hranice ÚSES, doručené pořizovateli v rámci veřejného projednání návrhu MPP, byly vždy v souladu s výše uvedeným pečlivě prověřeny. Vymezení ÚSES je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dále podrobněji viz příloha P.188 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních

připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání



MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

**ID 3029882**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 794

Podatel | **JUDr. Martin Novotný, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV60X

Identifikátor podání Portálu Pražana | pf27uchq

Lokalita | 903

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námitka proti zařazení parcel do kategorie Parkové sportoviště

---

**Vyjádření**

Vážení,

obracíme se na vás v zastoupení klienta naší advokátní kanceláře pana xxxx xxxx, bytem xxxxx (dále jen „**Jakub Novotný**“) je obyvatel města Prahy, a vlastník pozemků na LV 2328, 2157, 2686, 849, 1610, 1709, vše v katastrálním území Dolní Chabry, a nájemce a pachtýř několika hektarů pozemků tamtéž za účelem malozemědělství a tvorby prostor pro trávení volného času obyvatel Prahy. xxxxxxxx je zároveň statutární zástupce subjektů se zaměřením na sport a rekreaci obyvatel Prahy a okolí a osoba samostatně výdělečně činná v oblasti lokálního zemědělství, kdy provozuje jezdecký areál Sportovní stáj Golem.

Zázemí a hlavní provoz Sportovní stáje Golem se nachází na pozemcích parcelní číslo 1298, 1299, 1300, 1301, 1302/5, 1302/6, 1302/7, 1302/8, vše v k. ú. Dolní Chabry.

V aktuálním územním plánu jsou tyto parcely vedeny jako SP, tj. plocha pro sport a tělovýchovu. Na výše uvedených parcelách plánuje Jakub Novotný rozvoj Sportovní stáje Golem a svého podnikání. Tyto pozemky však mají být dle metropolitního plánu nově zařazeny do kategorie Parkové sportoviště, kdy pouze u pozemku pouze u pozemku p. č. 1301 je uveden stavební blok.

Parkové sportoviště je definováno v metropolitním plánu jako „*Omezeně přístupný areál sportu a rekreace pod širým nebem. V ploše parkového sportoviště v zastavitelném území je přípustné umísťovat zázemí rekreačního areálu v souladu s cílovým charakterem lokality. Zařazeno je v SES [2]*“

xxxx xxxx uvádí, že výše uvedené je naprosto v rozporu se současným stavem pozemků a proto **podává do této části jako vlastník námítky proti metropolitnímu plánu, a to jak do grafické tak do textové části.**

### Odůvodnění

xxxxx zdůrazňuje, že na výše uvedených pozemcích se již nachází řádně postavené a zkolaudované stavby. Na pozemku p.č. 1301 se nachází stodola, na pozemku p.č. 1302/6 se nachází stáj pro koně, na pozemku p.č. 1302/7 se nachází krytá jízdárna, a na pozemku p.č. 1302/8 se nachází zázemí chovatele a klubovna. Tyto stavby byly realizované ještě před aktuálně platným a účinným územním plánem, proto jsou vedeny jako dočasné, přičemž je v plánu tyto stavby kolaudovat jako trvalé. Což momentálně územní plán dovoluje.

Ve výstavbě jsou aktuálně jsou tyto stavby:

- 1) Novostavba kryté jízdárny – ve výstavbě
- 2) Kruhová jízdárna v areálu sportovní jezdecké stáje na pozemcích p.č. 1298 a 1300 v k.ú. Dolní Chabry při ulici Do Rybníčků – objekt je dokončen a před kolaudací
- 3) Dům správce areálu na pozemku p. č. 1298 – objekt je ve výstavbě, přičemž ve stadiu projekčních prací jsou ještě stavby nových stájí pro koně a různých doplňkových staveb zázemí farmy, přípraven krmivá, klubových zařízení, šatny, ubytovací a stravovací zařízení pro účastníky soustředění atp.

Na všechny výše uvedené má xxxx stavební povolení, jak je doloženo v příloze.

Pro plánovaný areál také již vybudoval na městských pozemcích kapacitně dostačující připojení areálu na kanalizaci a vodovod, což byla milionová investice, kterou financoval vlastních zdrojů.

Je zcela nepochybné, že výše uvedené stavební i nestavební úpravy jsou nezbytné pro rozvoj Sportovní stáje Golem. Zařazení výše uvedených pozemků do kategorie „Parkové sportoviště“ výrazným způsobem omezuje vlastníka pozemků v rozvoji Sportovní stáje Golem a ohrožuje existenci Sportovní stáje Golem do budoucna. Stejně tak by tímto krokem bylo zasaženo do vlastnického práva xxxxxx k pozemkům a nakládání s nimi, a to takovým způsobem který zcela nepochybně zasahuje i do jeho, článkem 11 Listiny základních práv a svobod zaručeného, práva vlastnit majetek

Původní kategorie SP neměla žádné omezení zastavitelnosti u sportovních staveb, pouze omezení u nespportovních a doplňkových staveb, s tímto také Jakub Novotný rozvoj Sportovní stáje Golem plánoval, část staveb již je vybudována a další jsou ve výstavbě a plánují se.

Areál je vyhledávaný pro kvalitu svých služeb pražské veřejnosti a mládeži a zároveň se jedná o ekonomicky výdělečnou činnost zajišťující příjmy rodiny xxxx xxxx.

Cílem Sportovní stáje Golem je špičkové zázemí pro sport a rekreaci s přesahem do lokální samozásobitelské produkce krmiva koní. V neposlední řadě je toto odvětví spojeno s celodenním neustálým dohledem nad ustájenými koňmi.

Dotčené pozemky jsou také zcela nesprávně popsány v Krycím listu oblasti, kdy tento Krycí list z neznámých důvodů mluví o areálu Sportovní stáje Golem jako o zemědělském areálu a zcela opomíjí skutečné využití pozemků. Naopak se Krycí list zmiňuje o Pražské jezdecké stáji, která je v tomto sportu zcela marginální subjekt. Je nutné také zdůraznit, že pozemek, na kterém se nachází Pražská jezdecká stáj, tj. pozemek p. č. 1316/7, k.ú. Dolní Chabry je v novém Metropolitním plánu uveden jako stavební plocha. xxxx tak není zřejmé, proč Metropolitní plán postupuje odlišně u dvou subjektů v podstatě s totožným předmětem činnosti.

Kromě výše uvedeného je nový metropolitní plán v dotčené oblasti v rozporu s Konceptcí transformačních a rozvojových lokalit, kterou zpracovala Městská část Dolní Chabry. V této koncepci je Sportovní stáj Golem uveden jako součást sportovně rekreační vybavenosti obce v souladu s koncepcí a s potřebou dalšího rozvoje (přístup, propojení, nutnost zajištění odstavných a parkovacích ploch).

S ohledem na výše uvedené xxxx nesouhlasí se zařazením pozemků nacházejících na se LV 2328, k.ú. Dolní Chabry, do kategorie Parkové sportoviště. Takové zařazení se zcela přičí jeho legitimnímu očekávání a z výše uvedených důvodů rovněž zasahuje do jeho práva vlastnit majetek ve smyslu článku 11 Listiny základních práv a svobod. **Naopak xxxx požaduje o zařazení těchto pozemků do kategorie bez omezení zastavitelnosti a v celé výměře, tj. ideálně do kategorie zastavitelná stavební.** Dále navrhuje do těchto ploch promítnout i pozemek p.č. 1285/1, k.ú. Dolní Chabry v celé výměře, neboť se jedná o možnost rozšíření veřejné komunikace kolem areálu, která je v současné době svou šířkou zcela nevyhovující.

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V daných plochách došlo k úpravě pouze drobné "trojúhelníkové" (zpevněné) plochy na západě zakresleného území, která nesouvisí s plochami záměru, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že záměru se týká znění článku 167 odst. 1 "Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona [117] nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního

plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy." Dále je zároveň možné využití ploch podle článku 91 textové části MPP (Samoty).

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As

120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3030986**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 794

Podatel | **JUDr. Martin Novotný, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV5T3

Identifikátor podání Portálu Pražana | uq2mtpe7

Lokalita | 903

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka proti určení lokality a biokoridorům a biocentrům

---

### Vyjádření

V zastoupení klienta naší advokátní kanceláře pana xxx, bytem Do rybníčků 745/1, Dolní Chabry, 18400 Praha 8 (dále jen „xxx“) podáváme níže specifikované námítky. xxx je obyvatel města Prahy, a vlastník pozemků na LV 2328, 2157, 2686, 849, 1610, 1709, vše v katastrálním území Dolní Chabry, a nájemce a pachtýř několika hektarů pozemků tamtéž za účelem malozemědělství a tvorby prostor pro trávení volného času obyvatel Prahy. xxxx je zároveň statutární zástupce subjektů se zaměřením na sport a rekreaci obyvatel Prahy a okolí a osoba samostatně výdělečně činná v oblasti lokálního zemědělství, kdy provozuje jezdecký areál Sportovní stáj Golem.

Zázemí a hlavní provoz Sportovní stáje Golem se nachází na pozemcích parcelní číslo 1298, 1299, 1300, 1301, 1302/5, 1302/6, 1302/7, 1302/8, vše v k. ú. Dolní Chabry.

K provozu Sportovní stáje Golem xxx používá také další pozemky p.č. 1307, 1308/8, 1308/9, 1308/10, 1308/11, 1312/1, 1313, 1315/4, 1429/3 nacházející se na LV č. 2686, kdy vlastní ve společném jmění manželů se svou manželkou podíl o velikosti 1/6 na těchto pozemcích vůči celku a sám vlastní podíl o velikosti 11/18 na výše uvedených pozemcích vzhledem k celku.

V současné době používá xxx tyto pozemky v souladu s jejich určením dle platného územního plánu, a to zejména jako odstavné plochy, parkoviště přepravníků koní, zemědělské techniky, mobilní přístřešky pro koně, zpevněné plochy před přístřešky, zpevněné zimní výběhy a výběhy pro koně, pastviny, louky, jezdecké stezky, travnaté plochy pro trénink koní.



xxx je přesvědčen, že plánované biocentrum a biokoridor můžou narušit rozvoj Sportovní stáje Golem, a proto **podává do této části jako vlastník námítky proti metropolitnímu plánu, a to jak do grafické, tak do textové části i krycího listu lokality.**

### Odůvodnění

Je zřejmé, že xxx v plánech na rozvoj Sportovní stáje Golem dbá o zachování krajinného rázu a veškeré úpravy plánuje tak, aby bylo co nejméně zasaženo do přírody se zde nacházející. Pro plánovaný areál také již vybudoval na městských pozemcích kapacitně dostačující připojení areálu na kanalizaci a vodovod, což byla milionová investice, kterou financoval vlastních zdrojů. Areál je vyhledávaný pro kvalitu svých služeb pražské veřejnosti a mládeži a zároveň se jedná o ekonomicky výdělečnou činnost zajišťující příjmy rodiny.

Tímto krokem bylo zasaženo do vlastnického práva xxx k pozemkům a nakládání s nimi, a to takovým způsobem který zcela nepochybně zasahuje i do jeho, článkem 11 Listiny základních práv a svobod zaručeného, práva vlastnit majetek

Cílem Sportovní stáje Golem je špičkové zázemí pro sport a rekreaci s přesahem do lokální samozásobitelské produkce krmiva koní. V neposlední řadě je toto odvětví spojeno s celodenním neustálým dohledem nad ustájenými koňmi.

Kromě výše uvedeného je nový metropolitní plán v dotčené oblasti v rozporu s Konceptí transformačních a rozvojových lokalit, kterou zpracovala Městská část Dolní Chabry. V této koncepci je Sportovní stáj Golem uveden jako součást sportovně rekreační vybavenosti obce v souladu s koncepcí a s potřebou dalšího rozvoje (přístup, propojení, nutnost zajištění odstavných a parkovacích ploch).

S ohledem na výše uvedené xxx nesouhlasí se zařazením pozemků nacházejících na se LV 2686, k.ú. Dolní Chabry, do kategorie Louka a Pastviny – lokální biocentrum v přesných hranicích a lokální biokoridor. Takové zařazení se zcela příčí jeho legitimnímu očekávání a z výše uvedených důvodů rovněž zasahuje do jeho práva vlastnit majetek ve smyslu článku 11 Listiny základních práv a svobod.

**Naopak xxx požaduje o zařazení těchto pozemků do kategorie louka a pastvina bez uvedení jakýchkoliv biokoridorů, biocentrem či jiných omezeních. I samotná skutečnost, že některé biokoridory a biocentra jsou v Metropolitním plánu uvedené jako „k upřesnění“ představuje pro zásah do právní jistoty, neboť není zřejmé, jaké omezení se bude dotčené oblasti týkat. Zároveň nesouhlasí se zařazením oblasti do nezastavitelné produkční lokality s ohledem na možnost rozvoje Sportovní stáje**

Golem a navrhuje zařazení do zastavitelná produkční plocha nebo zastavitelná rekreační plocha.

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

ÚSES je v těchto místech vymezen i v dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP je v souladu se ZÚR viz kapitola 2 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

Návrh ÚSES byl projednán již ve fázi veřejného projednání a jeho navržení/nenavržení není měněnou částí návrhu MPP - požadavek na odstranění nemůže být v rámci opakovaného veřejného projednání splněn.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městske přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021). Vzhledem k tomu, že vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci (a jeho následná realizace) může představovat poměrně vážné omezení vlastnického práva, je při jeho vymezování vždy obezřetně posuzován konflikt soukromého vlastnictví a veřejného zájmu. Konkrétní požadavky na korekci vymezené hranice ÚSES, doručené pořizovateli v rámci veřejného projednání návrhu MPP, byly vždy v souladu s výše uvedeným pečlivě prověřeny. Vymezení ÚSES je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů. Dále podrobněji viz příloha P.188 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální

možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem

MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3031495**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 794

Podatel | **JUDr. Martin Novotný, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV5YE

Identifikátor podání Portálu Pražana | xa7j379y

Lokalita | 903

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Nesouhlas se zařazením pozemků do kategorie Parkové sportoviště

**Vyjádření**

V zastoupení klienta naší advokátní kanceláře, který je obyvatel města Prahy, a vlastník pozemků na LV 2328, 2157, 2686, 849, 1610, 1709, vše v katastrálním území Dolní Chabry, a nájemce a pachtýř několika hektarů pozemků tamtéž za účelem malozemědělství a tvorby prostor pro trávení volného času obyvatel Prahy. Klient je zároveň statutární zástupce subjektů se zaměřením na sport a rekreaci obyvatel Prahy a okolí a osoba samostatně výdělečně činná v oblasti lokálního zemědělství, kdy provozuje jezdecký areál Sportovní stáj Golem.

Zázemí a hlavní provoz Sportovní stáje Golem se nachází na pozemcích parcelní číslo 1298, 1299, 1300, 1301, 1302/5, 1302/6, 1302/7, 1302/8, vše v k. ú. Dolní Chabry.

V aktuálním územním plánu jsou tyto parcely vedeny jako SP, tj. plocha pro sport a tělovýchovu. Na výše uvedených parcelách plánuje klient rozvoj Sportovní stáje Golem a svého podnikání. Tyto pozemky však mají být dle metropolitního plánu nově zařazeny do kategorie Parkové sportoviště, kdy pouze u pozemku pouze u pozemku p. č. 1301 je uveden stavební blok.

Parkové sportoviště je definováno v metropolitním plánu jako „Omezeně přístupný areál sportu a rekreace pod širým nebem. V ploše parkového sportoviště v zastavitelném území je přípustné umísťovat zázemí rekreačního areálu v souladu s cílovým charakterem lokality. Zařazeno je v SES [2]“

Klient uvádí, že výše uvedené je naprosto v rozporu se současným stavem pozemků a proto **podává do této části jako vlastník**

**námítky proti metropolitnímu plánu, a to jak do grafické tak do textové části i krycího listu.****Odůvodnění**

Klient zdůrazňuje, že na výše uvedených pozemcích se již nachází řádně postavené a zkolaudované stavby. Na pozemku p.č. 1301 se nachází stodola, na pozemku p.č. 1302/6 se nachází stáj pro koně, na pozemku p.č. 1302/7 se nachází krytá jízdná, a na pozemku p.č. 1302/8 se nachází zázemí chovatele a klubovna. Tyto stavby byly realizované ještě před aktuálně platným a účinným územním plánem, proto jsou vedeny jako dočasné, přičemž je v plánu tyto stavby kolaudovat jako trvalé. Což momentálně územní plán dovoluje.

Ve výstavbě jsou aktuálně jsou tyto stavby:

- 1) Novostavba kryté jízdná – ve výstavbě
- 2) Kruhová jízdná v areálu sportovní jezdecké stáje na pozemcích p.č. 1298 a 1300 v k.ú. Dolní Chabry při ulici Do Rybníčků – objekt je dokončen a před kolaudací
- 3) Dům správce areálu na pozemku p. č. 1298 – objekt je ve výstavbě, přičemž ve stadiu projekčních prací jsou ještě stavby nových stájí pro koně a různých doplňkových staveb zázemí farmy, připraven krmivá, klubových zařízení, šatny, ubytovací a stravovací zařízení pro účastníky soustředění atp.

Na všechny výše uvedené má klient stavební povolení, jak je doloženo v příloze.

Pro plánovaný areál také již vybudoval na městských pozemcích kapacitně dostačující připojení areálu na kanalizaci a vodovod, což byla milionová investice, kterou financoval vlastními zdroji.

Je zcela nepochybné, že výše uvedené stavební i nestavební úpravy jsou nezbytné pro rozvoj Sportovní stáje Golem. Zařazení výše uvedených pozemků do kategorie „Parkové sportoviště“ výrazným způsobem omezuje vlastníka pozemků v rozvoji Sportovní stáje Golem a ohrožuje existenci Sportovní stáje Golem do budoucna. Stejně tak by tímto krokem bylo zasaženo do vlastnického práva klienta k pozemkům a nakládání s nimi, a to takovým způsobem který zcela nepochybně zasahuje i do jeho, článkem 11 Listiny základních práv a svobod zaručeného, práva vlastnit majetek

Původní kategorie SP neměla žádné omezení zastavitelnosti u sportovních staveb, pouze omezení u nesportovních a doplňkových staveb, s tímto také klient rozvoj Sportovní stáje Golem plánoval, část staveb již je vybudována a další jsou ve výstavbě a plánují se.

Areál je vyhledávaný pro kvalitu svých služeb pražské veřejnosti a mládeži a zároveň se jedná o ekonomicky výdělečnou činnost zajišťující příjmy rodiny klienta.

Cílem Sportovní stáje Golem je špičkové zázemí pro sport a rekreaci s přesahem do lokální samozásobitelské produkce krmiva koní. V neposlední řadě je toto odvětví spojeno s celodenním neustálým dohledem nad ustájenými koňmi.

Dotčené pozemky jsou také zcela nesprávně popsány v Krycím listu oblasti, kdy tento Krycí list z neznámých důvodů mluví o areálu Sportovní stáje Golem jako o zemědělském areálu a zcela opomíjí skutečné využití pozemků. Naopak se Krycí list zmiňuje o Pražské jezdecké stáji, která je v tomto sportu zcela marginální subjekt. Je nutné také zdůraznit, že pozemek, na kterém se nachází Pražská jezdecká stáj, tj. pozemek p. č. 1316/7, k.ú. Dolní Chabry je v novém Metropolitním plánu uveden jako stavební plocha. Klientovi tak není zřejmé, proč Metropolitní plán postupuje odlišně u dvou subjektů v podstatě s totožným předmětem činnosti.

Kromě výše uvedeného je nový metropolitní plán v dotčené oblasti v rozporu s Konceptí transformačních a rozvojových lokalit, kterou zpracovala Městská část Dolní Chabry. V této koncepci je Sportovní stáj Golem uveden jako součást sportovně rekreační vybavenosti obce v souladu s koncepcí a s potřebou dalšího rozvoje (přístup, propojení, nutnost zajištění odstavných a parkovacích ploch).

S ohledem na výše uvedené klient nesouhlasí se zařazením pozemků nacházejících na se LV 2328, k.ú. Dolní Chabry, do kategorie Parkové sportoviště. Takové zařazení se zcela přičí jeho legitimnímu očekávání a z výše uvedených důvodů rovněž zasahuje do jeho práva vlastnit majetek ve smyslu článku 11 Listiny základních práv a svobod. **Naopak klient požaduje o zařazení těchto pozemků do kategorie bez omezení zastavitelnosti a v celé výměře, tj. ideálně do kategorie zastavitelná stavební.** Dále navrhuje do těchto ploch promítnout i pozemek p.č. 1285/1, k.ú. Dolní Chabry v celé výměře, neboť se jedná o možnost rozšíření veřejné komunikace kolem areálu, která je v současné době svou šířkou zcela nevyhovující.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným



a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V daných plochách došlo k úpravě pouze drobné "trojúhelníkové" (zpevněné) plochy na západě zakresleného území, která nesouvisí s plochami záměru, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že záměru se týká znění článku 167 odst. 1 "Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona [117] nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05

ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy." Dále je zároveň možné využití ploch podle článku 91 textové části MPP (Samoty).

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025549**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 796

Podatel | **MLUVKOVÁ BARBORA**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03FPC

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5bbv8usb

Lokalita | 758

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | **NÁMITKA - NA KONVÁŘCE - na Konvářce a.s.**

---

**Vyjádření****NÁMITKA**

k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy

Označení území dle MPP

**Lokalita 758 Pražský Semmering I.**

(aktuálně zařazená stavba)

Stavba v majetku vlastníka:

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního na parc. č. 5005/11, k. ú. Smíchov

**1/ Předmět námítky**

Podávám námítku proti zařazení pozemku parc. č. 5005/11 v k. ú. Smíchov do lokality 758 Pražský Semmering I. (železniční infrastruktura).

Požaduji přeřazení do lokality 342 / Konvářka – Z(06) O [S], tj. mezi stabilizované obytné území zahradního města, jehož je pozemek dlouhodobě součástí.

**2/ Návrh řešení**

Navrhuji:

Vyjmout pozemek parc. č. 5005/11 v k. ú. Smíchov z lokality 758 / Pražský Semmering I.

a zařadit jej do lokality 342 / Konvářka – Z(06) O [S].

Tím bude pozemek **urbanisticky i funkčně** sjednocen s okolní obytnou strukturou.

### **Odůvodnění**

#### **3/ Odůvodnění námítky**

##### **a) Reálné využití území**

Pozemek slouží jako **soukromá garáž** náležející k obytnému území Konvářka.

Jde o **dopravní zázemí pro rezidenty**, nikoliv o železniční infrastrukturu.

##### **b) Nesoulad s urbanistickou strukturou**

Zařazení pozemku do lokality Pražský Semmering vytváří výběžek železniční lokality do ucelené obytné čtvrti. Pozemek urbanisticky nenáleží k železničnímu koridoru, ale ke stabilizovanému obytnému území, jehož je nyní funkční součástí.

##### **c) Nedostatek veřejného zájmu**

Správa železnic nedoložila žádný záměr, který by vyžadoval zahrnutí soukromých garáží do území železničních staveb.

Není znám žádný projekt využití pozemku ve prospěch železnice.

##### **d) Nesoulad s principy MPP – stabilizované plochy**

Citace MPP:

„Ve stabilizovaných plochách se má zachovat charakter a prostorová skladba zástavby a funkcí.“ (čl. 98 a návazná ustanovení)

Zařazení do železniční infrastruktury je v rozporu s tímto principem.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména

zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026706**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 796

Podatel | **MLUVKOVÁ BARBORA**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01WPR

Identifikátor podání Portálu Pražana | aphikkrk

Lokalita | 758

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | **NÁMITKA - ZAHRADA - Lokalita Pražský semmering**

---

**Vyjádření****NÁMITKA**

k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy

Označení území dle MPP

**Lokalita 758 Pražský Semmering I.**

(aktuálně zařazený pozemek)

Pozemky v majetku vlastníka: Parc. č. 815, 816, 817, k. ú. Smíchov

**Dotčený pozemek****Parc. č. 817, k. ú. Smíchov**

Druh pozemku dle KN: zahrada

**1/ Předmět námítky**

Podávám námítku proti zařazení pozemku parc. č. 817 v k. ú. Smíchov do lokality 758 Pražský Semmering I. (železniční infrastruktura).

Požaduji, aby byl přeřazen do lokality 342 / Konvářka – Z(06) O [S], tedy do stabilizované obytné struktury zahradního města, které pozemek reálně i funkčně náleží. Pozemek je oplocená soukromá zahrada u rodinného domu parc. č. 815.

**2/ Návrh řešení**

Navrhuji:

Vyjmout pozemek parc. č. 817 v k. ú. Smíchov z lokality 758 / Pražský Semmering I. a zařadit jej do lokality 342 / Konvářka – Z(06) O [S] v rozsahu dle obvyklého urbanistického vymezení zahrad k rodinným domům v této lokalitě.

## **Odůvodnění**

### **3/ Odůvodnění námítky**

#### **a) Nesoulad s reálným využitím pozemku**

Pozemek je oplocená soukromá zahrada u rodinného domu parc. č. 815 (s adresou Na Konvářce 1753/1), bez jakékoli železniční funkce.

V katastru nemovitostí je veden jako zahrada – nikoli dopravní plocha.

#### **b) Nesoulad s urbanistickou strukturou**

Zařazení pozemku do lokality Pražský Semmering vytváří výběžek dopravní lokality do ucelené obytné čtvrti. Všechny sousední zahrady rodinných domů jsou v návrhu MPP součástí lokality Konvářka. Pozemek urbanisticky nenáleží k železničnímu koridoru, ale ke stabilizovanému obytnému území.

#### **c) Nedostatek veřejného zájmu**

Není zde žádný relevantně projednaný ani schválený záměr rozšíření železniční infrastruktury, který by vyžadoval zábor či změnu využití této zahrady.

Správa železnic takový záměr nedoložila.

#### **d) Ochrana vlastnických práv**

Navržená změna nepřiměřeně zasahuje do vlastnického práva, bez legitimního důvodu ve veřejném zájmu.

Způsobuje omezení dispozic a riziko budoucího majetkového zásahu.

#### **e) Nesoulad s principy MPP – stabilizované plochy**

Citace MPP:

„Ve stabilizovaných plochách se má zachovat charakter a prostorová skladba zástavby a funkcí.“

(čl. 98 a návazná ustanovení)

Zařazení do železniční infrastruktury je v rozporu s tímto principem.



## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra

využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3027138**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 796

Podatel | **MLUVKOVÁ BARBORA**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZWS2

Identifikátor podání Portálu Pražana | cfdv2huf

Lokalita | 133, 395, 134

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | NÁMITKA Lokalita 133 / Staré Modřany

---

**Vyjádření****NÁMITKA**

K návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy

Označení území dle MPP: Lokalita 133 / Staré Modřany

Zastavitelná obytná lokalita Z (04) O S

Typ struktury: heterogenní

Míra stability: stabilizovaná

**1/ Předmět námítky**

Podávám námítku proti navrženému rozmezí podlažnosti **4 (2–4 RNP)** stanovenému v návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy u dotčených pozemků této části lokality 133/ Staré Modřany.

Navržená výšková regulace **4** je:

- v rozporu s reálnou výškovou strukturou okolí,
- v rozporu s navrhovaným výškovým profilem území,
- v rozporu s článkem 98 MPP (nutnost přihlížet k výšce okolní zástavby ve stabilizovaných plochách).

**2/ Návrh řešení**

Navrhuji v předmětné lokalitě stanovit:

### **Rozmezí podlažnosti 8 (6–8 RNP)**

Tím bude:

- zajištěn konzistentní výškový profil území
- umožněna kvalitní transformace brownfieldu
- efektivně využita dopravní dostupnost území

### **Odůvodnění**

#### **3/ Odůvodnění námítky**

#### **Výškový kontext území**

Dotčený čtverec s regulací 4 je:

- **severně** přímo přimknut ke **stávající panelové výstavbě 15 NP**
- **západně** přímo sousedí s **navrhovanou regulací 12** (nová zástavba podél tratě)
- na tuto dále severně navazují čtverce s regulací **6 NP**
- a jižně navazuje rozsáhlé transformační území s regulací **6–12-8-6**

Výškový profil území je již navržen MPP. MPP v sousedství sám navrhuje 12 RNP. V lokalitě je již stávající výstavba o 15 NP. Není důvod, aby dotčený blok byl výjimkou. Požadavek pouze sjednocuje výškový charakter, nejedná se o navýšení nad místní standard.

#### **Návaznost na dopravní infrastrukturu**

Pozemek leží přímo na budoucí křižovatce dvou tramvajových tratí, a to těsně u stávající tramvajové tratě Modřanská – Generála Šišky a u navrhované tramvajové tratě Komořanská.

Vysoká dopravní dostupnost umožňuje **vyšší intenzitu využití území** v souladu s principy

Metropolitního plánu zahušťování **tam, kde je dopravní obsluha** a územními cíli kompaktního města

#### **Regenerace brownfieldu**

Stávající využití pozemků je soubor **garáží nízké hodnoty**, který má negativní dopad na estetiku i efektivitu území. Transformace na **plnohodnotný městský dům s komerčním parterem** je žádoucí a umožní vyšší kvalitu městského prostoru na této v budoucnosti vytížené křižovatce.

**Územně-technický potenciál pro vyšší RNP zde bezpochybně existuje.**

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava vymezení soukromé zahrady, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3027291**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 796

Podatel | **MLUVKOVÁ BARBORA**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03FTS

Identifikátor podání Portálu Pražana | d2z28vsk

Lokalita | 758

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | **NÁMITKA - NA KONVÁŘCE - DRUŽSTVO**

---

**Vyjádření****NÁMITKA**

k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy

Označení území dle MPP

**Lokalita 758 Pražský Semmering I.**

(aktuálně zařazená stavba)

Stavba v majetku vlastníka:

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního na parc. č. 5005/9, k. ú. Smíchov

**1/ Předmět námítky**

Podávám námítku proti zařazení pozemku parc. č. 5005/9 v k. ú. Smíchov do lokality 758 Pražský Semmering I. (železniční infrastruktura).

Požaduji přeřazení do lokality 342 / Konvářka – Z(06) O [S], tj. mezi stabilizované obytné území zahradního města, jehož je pozemek dlouhodobě součástí.

**2/ Návrh řešení**

Navrhuji:

Vyjmout pozemek parc. č. 5005/9 v k. ú. Smíchov z lokality 758 / Pražský Semmering I.



a zařadit jej do lokality 342 / Konvářka – Z(06) O [S].

Tím bude pozemek **urbanisticky i funkčně** sjednocen s okolní obytnou strukturou.

### **Odůvodnění**

#### **3/ Odůvodnění námítky**

##### **a) Reálné využití území**

Pozemek slouží jako **soukromá garáž** náležející k obytnému území Konvářka.

Jde o **dopravní zázemí pro rezidenty**, nikoliv o železniční infrastrukturu.

##### **b) Nesoulad s urbanistickou strukturou**

Zařazení pozemku do lokality Pražský Semmering vytváří výběžek železniční lokality do ucelené obytné čtvrti. Pozemek urbanisticky nenáleží k železničnímu koridoru, ale ke stabilizovanému obytnému území, jehož je nyní funkční součástí.

##### **c) Nedostatek veřejného zájmu**

Správa železnic nedoložila žádný záměr, který by vyžadoval zahrnutí soukromých garáží do území železničních staveb.

Není znám žádný projekt využití pozemku ve prospěch železnice.

##### **d) Nesoulad s principy MPP – stabilizované plochy**

Citace MPP:

„Ve stabilizovaných plochách se má zachovat charakter a prostorová skladba zástavby a funkcí.“ (čl. 98 a návazná ustanovení)

Zařazení do železniční infrastruktury je v rozporu s tímto principem.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména

zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

**ID 3031967**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 796

Podatel | **MLUVKOVÁ BARBORA**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZX2H

Identifikátor podání Portálu Pražana | ynzdzqvv

Lokalita | 138

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | NÁMITKA - Lokalita 138 / Michle

---

**Vyjádření****NÁMITKA**

K návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy

Označení území dle MPP: Lokalita 138 / Michle

Zastavitelná obytná lokalita Z (04) O S

Typ struktury: heterogenní

Míra stability: stabilizovaná

**1/ Předmět námítky**

Podávám námitku proti navrženému rozmezí podlažnosti 4 (2–4 RNP) u dotčených pozemků, v této části lokality 138 / Michle.

Tento regulativ je:

- v rozporu s reálnou výškovou strukturou území,
- v rozporu s článkem MPP (nutnost přihlížet k výšce okolní zástavby ve stabilizovaných plochách).

Lokalita je dle MPP stabilizovaná a s heterogenní strukturou — tedy není transformační, a výškové vztahy mají navazovat na okolní výstavbu.

**2/ Návrh řešení**

Navrhuji navýšit rozmezí podlažnosti na 6 (4–6 RNP),

Tento rozsah:

- odpovídá charakteru území a stávající zástavbě,
- podporuje deklarované cíle lokality (posílení těžiště a městské struktury),
- je v souladu s investicemi do dopravní infrastruktury v této lokalitě (železniční zastávka Michle, nová tramvajová trať).

### **Odůvodnění**

#### **3/ Odůvodnění námítky**

Okolní stávající zástavba má prokazatelně vyšší podlažnost.

V bezprostřední návaznosti na pozemky vlastníka se nachází objekty:

Bytový dům Za Arielem 1548/6 – stávající stav 6NP

Bytový dům U Plynárnny 1129/14 a 1129/12 – stávající stav 6NP

(Přímo v tomto dotčeném čtverci s navrženým rozmezím podlažnosti 4).

U Botiče 1389/1 – stávající stav 15 NP

U Botiče 1390/3 – stávající stav 15 NP

U Botiče 1391/5 – stávající stav 15 NP

(Sousední čtverec s navrženým rozmezím podlažnosti 15).

Opora v textové části MPP:

Odůvodnění dle čl. 98 – Rozmezí podlažnosti, Textová část MPP stanoví, že:

„Ve stabilizovaných plochách je nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby.“

(Čl. 98 odst. 2 písm. a MPP)

Návrh MP toto pravidlo nereflektuje.

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze redukce technické infrastruktury a vymezení významné cyklotrasy (stav), tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3025560**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 800

Podatel | **HERAIN MIROSLAV**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZKPGI

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5ce4x6bx

Lokalita | 969

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Využití pozemku p.č. 1080/1, k.ú. Velká Chuchle

---

### Vyjádření

Námítka směřuje na využití pozemku p.č. 1080/1, k.ú. Velká Chuchle [729213]. Je žádáno o začlenění řešeného pozemku do sousední plochy tzv. samoty tak, aby byla do budoucna možná zástavba tohoto pozemku. Řešený pozemek se nachází v zastavěném správním území hl.m. Prahy.

### Odůvodnění

Odůvodnění začlenění pozemku p.č. 1080/1, k.ú. Velká Chuchle, do stávající sousední plochy tzv. samoty.

Snahou je rozšířit stávající plochu tzv. samoty (v grafické části černě, tečkovaně), která dnes zahrnuje pozemky 1084/4 – 1084/11, na kterých se

nacházejí stávající rodinné domy, areál Vápenky, bytový dům atd.).

Řešený pozemek se nachází v zastavěném správním území hl.m. Prahy.

Stávající samota je plně obsloužena technickou i dopravní infrastrukturou.

Rozšíření samoty tak nemá vliv na budování nových inženýrských sítí a

komunikací, pouze jejich drobné prodloužení. Přímou k řešenému pozemku

vede stávající komunikace, která pozemek obslouží a zlepší tak i celkovou

průchodnost území bez vlivu okolní krajiny a její využití.

Velikost pozemku p.č. 1080/1 je malá (0,148 ha) s ohledem na celou lokalitu 969 / Údolí potoka Vrutice (209 ha), je tak zcela zanedbatelná.



Velikost pozemku je cca ¼ dnešní samoty a případné rozšíření tak nemá

vliv na zvýšení IAD, či další negativní vlivy na okolí. Nejedná se tak o zásah do krajiny. Nyní žádáme o začlenění pozemku p.č. 1080/1 do stávající sousední plochy tzv. samoty. Využití pozemku tak bude předmětem dalšího řízení, nicméně záměrem investora je dodržení souladu

s urbanistickým a krajinným charakterem území.

Takovéto rozšíření samoty je opodstatněné a logické, aby území bylo ucelené a kompaktní s oboustranně využitou komunikací. I v grafické podobě je rozšíření logické, aby zde nebyly takové ostré tvary a vymezení

by bylo srozumitelnější. (viz. grafická příloha - PRILOHA.NAMITKA.1080.1.pdf).

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025561**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 801

Podatel | **RotaGroup a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOUYL

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5ciz7vb2

Lokalita | 066, 302

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 302/Třebešín - čtverec výškové regulace

---

### Vyjádření

Žádáme o úpravu návrhu Metropolitního plánu Prahy v lokalitě 302 / Třebešín, ve stabilizované ploše se způsobem využití zastavitelná obytná, a to **změněné výškové regulace z úrovně 2 na 4**.

Jako majitel pozemků 1362, 1363/1 a 1363/2 v k.ú. 731943 Strašnice rozporuji definování výškové regulace novým Metropolitním plánem. Obávám se o budoucí znehodnocení pozemku v případě nové výstavby. Aktuální legislativní rámec umožňuje na pozemku vybudovat stavbu, která bude v souladu s okolní zástavbou, což znamená objekt minimálně o podlažnosti 3+1 NP. Ověřeno souladem s výškovou hladinou okolní zástavby 0-12 m, doloženo zpracováním rozvinutých řezopohledů ulic Nad Vodovodem a ulic Pod Třebešínem.

Metropolitní plán reguluje výšku objektu v přiřazeném čtverci dle čl. 97 na podlažnost 2, což dle čl. 98 odst. (3) umožňuje rozmezí podlažnosti 1-2 RNP. Jedná se o výrazné snížení podlaží možné budoucí výstavby.

V definované ploše výškové regulace, do které spadá řešené území, se nacházejí v celé jižní části bytových domů o podlaží 4+1NP a dále vily o podlaží 2NP + obytné podkroví, které však mají vzhledem k osazení do terénu při ulici Nad Vodovodem celé suterénní podlaží nad úrovní přilehlého terénu. Z ulice tedy působí spíše jako třípodlažní s obytným podkrovím. Na pozemcích přes ulici Pod Třebešínem se nachází panelový objekt o podlaží 4NP av ulici K Červenému dvoře severně od řešeného pozemku je umístěna novostavba bytového domu o podlažnosti 3+2NP. Vzhledem k nejbližšímu sousednímu stavbám, by objekt o podlaží 1-2 RNP byl ovlivněn v dané lokalitě nepatříčně. (příloha Námítky k MP)

## Odůvodnění

### Odůvodnění

#### **1. Soulad s charakterem okolní zástavby a plynulý výškový přechod**

- V bezprostředním okolí zájmové lokality se nachází zástavba o různé podlaží – 2 NP, 4 NP i 8 NP, přičemž výšková rozmanitost je typická pro širší území lokality 302 / Třebešín.
- Navýšení regulace na 4 nadzemní podlaží + podkroví / ustupující podlaží vytváří plynulejší přechod mezi nižší a vyšší zástavbou a zabránit vzniku nepřírozeného výškového zlomu.
- Navržená podlažnost je tak v kontextu území měřítkově přiměřená a odpovídá faktickému urbanistickému obrazu lokality.

#### **2. Vyšší efektivita využití zastavitelných ploch – soulad s principy Metropolitního plánu**

- Navýšení podlaží umožňuje efektivnější využití zastavitelných ploch a podporuje vyšší rezidenční kapacitu ve vnitřním městě, což je v souladu s politikou MPP preferující zhutňování obytné struktury“ před expanzí na periferii.
- Lokalita 302 / Třebešín se nachází v rámci širšího urbanizovaného území s dobrou dopravní obslužností, dostupností MHD a občanské vybavenosti.

#### **3. Nárožní poloha a formování uličního prostoru**

- Pozemek leží na nároží dvou ulic, což je tradičně urbanisticky akcentované místo vhodné pro umístění výraznější hmoty nebo výškového akcentu.
- Navýšení podlaží na 4 NP naplňuje tento princip bez toho, aby vznikla nadměrná dominanta neodpovídající měřítku.
- Nárožní akcent rovněž napomáhá tvarování uličního prostoru, zlepšuje jeho čitelnost a přispívá ke kvalitnějšímu veřejnému prostoru.

#### **4. Zachování stabilizovaného charakteru při odpovídajícím doplnění struktury**

- Jedná se o stabilizovanou plochu, kde je žádoucí zachovat charakter území, avšak MPP nevylučuje drobné doplnění

a sjednocení uliční čáry či výškové hladiny, pokud tím není dotčen cílový charakter lokality.

· Změna ze 2 + 1 podlaží na 4 + 1 nepředstavuje zásadní změnu charakteru, ale spíše jeho harmonizaci s okolní výstavbou a se skutečným výškovým profilem zástavby.

#### **5. Mírné zvýšení podlažnosti má minimální negativní vliv na okolí**

· Navrhovaná výška nevyvolává nadměrné zastínění ani disproporční objem, neboť zástavba v okolí je výrazně vyšší.

· Vytváří vyváženou hmotu, která respektuje uliční měřítko a nenarušuje charakter zástavby ani krajinné hodnoty území.

#### **6. Podpora udržitelnosti a městské vybavenosti**

· Vyšší podlaží zvýšit ke rezidenční kapacitě v místě s již existující veřejnou infrastrukturou, což zvyšuje tlak na výstavbu mimo Prahu a omezuje dopravní zátěž.

· Z hlediska udržitelnosti i ekonomiky města je žádoucí, aby vnitřní části města nesly vyšší část rezidenční kapacity než rozvojová periferie.

Navrhované navýšení výškové regulace v lokalitě 302 / Třebešín ze stupně 2 na stupeň 4 je plně v souladu s charakterem okolní zástavby, která je výškově různorodá a umožňuje plynulý přechod mezi nižší a vyšší strukturou. Mírné zvýšení podlažnosti zajišťuje efektivnější využití zastavitelných ploch, podporuje udržitelný rozvoj v dobře vybavených městských lokalitách a odpovídá principům Metropolitního plánu zaměřeného na zhušťování vnitřního města. Nárožní poloha pozemku navíc přirozeně umožňuje mírný výškový akcent, který posiluje tvarování uličního prostoru. Navrhovaná změna nemá negativní dopady na okolní strukturu, naopak harmonizuje výškový profil území a poskytuje kvalitnějšímu urbanistickému řešení lokality.

---

#### **Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna ve vymezení transformační plochy, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto

považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrt'ových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrt'ových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3028175**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 801

Podatel | **RotaGroup a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUMKX

Identifikátor podání Portálu Pražana | gr6e6e73

Lokalita | 194, 752, 882

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Labuťka p.č. 2595 k.ú. Libeň

---

### Vyjádření

Žádáme o úpravu návrhu Metropolitního plánu Prahy, a to konkrétně části parcely č. 2595 k.ú. Libeň (dle přiložené přílohy) v lokalitě 882 / Vinice Máchalka, tak aby byla zařazena do transformační plchy obytné 411/194/2187 navržené v rámci lokality 194 / Kolonie Nad Kotlaskou a Labuťka.

### Odůvodnění

#### 1. Historický vývoj území a kontinuita plánování

· Městská část Praha 8 v roce 2020 zadala zpracování Podkladové studie Labuťka, která koncepčně řešila širší území Labuťky. Studie identifikovala potřebu rozvoje území a předpokládala rozšíření zastavitelných ploch mimo rámec tehdejšího územního plánu.

· Na základě této studie vznikl společný záměr městské části a vlastníků dotčených pozemků podat návrh na pořízení změny ÚP zkráceným postupem, který již tehdy explicitně počítal s rozšířením rozvojových ploch do území dnešní lokality 882 / Vinice Máchalka. Návrh změny zahrnoval zejména:

o rozšíření ploch OB-D,

o rozšíření ploch OB-B,

o rozšíření ploch SV-F,

o a transformaci části ploch ZMK na PZO – zahrádkářskou osadu.



- Ačkoli návrh na pořízení změny nebyl dokončen, představoval oficiálně projednávaný podklad, potvrzující dlouhodobý úmysl městské části i vlastníků rozvoj rozšířit právě do této části lokality 882 / Vinice Máchalka.

- V rámci MPP 2022 byla v sousední lokalitě vymezena transformační plocha 411/402/2098, která měla odpovídat tehdejšímu urbanistickému záměru. V návrhu MPP 2025 byla tato plocha přečíslována na 411/194/2187, její rozloha byla výrazně zmenšena, avšak její část byla nově rozšířena do lokality 882 / Vinice Máchalka.

o Tento krok potvrzuje, že území lokality 882 je urbanisticky vhodné pro transformaci a že zásah do této lokality byl ze strany pořizovatele již akceptován.

- Z uvedených skutečností je zřejmé, že rozšíření transformační plochy dále do části parcely č. 2595 k.ú. Libeň představuje logické pokračování dříve zahájených plánovacích kroků, nikoli nový či nepodložený požadavek.

## 2. Urbanistické zdůvodnění rozšíření do lokality 882

- Lokalita 882 / Vinice Máchalka navazuje na současně vymezenou plochu 411/194/2187 a její směrem na sever je přirozené z hlediska propojení urbanistických struktur a odstranění fragmentace území.

- Území parcely č. 2595 tvoří logický rozvojový koridor mezi uliční strukturou Kolonie Nad Kotlaskou a plánovanou zástavbou v rámci širší oblasti Labuťky. Z hlediska urbanistického řešení představuje tato část území vhodnou plochu pro navázání obytné struktury a pro realizaci smíšené městské funkce.

- Podkladová studie Labuťka 2020 již v té době počítala s tím, že zastavitelné obytné plochy bude vhodné rozšířit právě do území dnešní lokality 882 / Vinice Máchalka, protože to umožní vytvořit ucelený urbanistický celek a zvýšit kvalitu navrhovaných veřejných prostranství.

- Navrhované rozšíření podporuje také cíle MPP týkající se vnitřního rozvoje města, zahušťování vnitřní urbanizované struktury, polyfunkčnosti území a efektivního využití již urbanizovaných ploch.

## 3. Dopravní obslužnost a význam území pro systém veřejných prostranství

- Klíčovým problémem současného stavu je nevyhovující dopravní přístupnost lokality Labuťka, která je v současnosti obsluhována pouze úzkou a nevyhovující komunikací Na Labuťce I – nacházející se částí na pozemku č. 2595 k.ú. Libeň.

- Již návrh změny ÚP zkráceným postupem (podaný městskou částí) zdůrazňoval, že rozvoj území umožní vytvořit kvalitní dopravní propojení mezi ulicemi Prosecká a Čuprova, což má zásadní význam pro dopravní obsluhu celé oblasti.
- Rozšíření transformační plochy umožní vznik nové přístupové komunikace a důstojného veřejného prostranství, které bude odpovídat charakteru navrhovaných obytných ploch a splní parametry moderní městské ulice.
- Koordinace rozvojových ploch podél této nové komunikace je klíčová – umístění nových objektů pouze na jedné straně ulice by bylo urbanisticky nevyvážené a ekonomicky neefektivní. Rozšíření transformační plochy do lokality 882 / Vinice Máchalka tak umožňuje plnohodnotné oboustranné zastavění, které je nezbytné pro vznik kvalitního městského prostoru.

#### 4. Stav území a potřeba jeho transformace

- Dotčené části lokality 882 / Vinice Máchalka jsou v současnosti podvyžívané, špatně přístupné, s nízkou mírou bezpečnosti a bez jasné funkce. Jde o území, které již nesplňuje parametry rekreační plochy ani plochy lesní zeleně.
- Transformací nevyužité plochy dochází ke zvýšení bezpečnosti, lepší prostupnosti území a celkovému zkvalitnění městského prostředí.
- V rámci dřívějšího návrhu změny ÚP se počítalo i s vymezením ploch pro zahrádkářskou osadu, což odpovídá charakteru území a představuje komunitní prvek, který má v lokalitě tradici.

#### 5. Soulad s širší urbanistickou koncepcí a cíli Metropolitního plánu

- Rozšíření transformační plochy 411/194/2187 podporuje cíle MPP v oblasti:
  - o vnitřního rozvoje
  - o revitalizace nevyužitých ploch
  - o doplňování struktury stávajících čtvrtí
  - o zahušťování městské zástavby v místech s dobrou dopravní dostupností
  - o posilování městské vybavenosti a obytné funkce.

Rozšíření transformační plochy 411/194/2187 na část pozemku parc. č. 2595 k.ú. Libeň představuje logické, odborně zdůvodnitelné a historicky kontinuální řešení, které odpovídá dlouhodobým záměrům městské části, závěrům Podkladové studie Labuťka 2020 i cílům Metropolitního plánu. Navržená úprava umožní kvalitní urbanistický rozvoj, zlepší dopravní obsluhu území, využije jeho potenciál a přispěje k celkové transformaci a integraci lokality do městské struktury.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh nezastavitelných ploch v MPP je v kontinuitě s dosavadním ÚP SÚ, kde jsou vymezeny nezastavitelné plochy PZO (zahrádky a zahrádkové osady) a ZMK (zeleň městská a krajinná). Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které

s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť

by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025564**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 803

Podatel | **KOLDINSKÝ KAROL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW61Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5djuuy9m

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

---

### **Vyjádření**

Vše je napsáno v Námítce

### **Odůvodnění**

Vše je napsáno v Námítce

---

### **Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky podatele jsou uvedeny v rámci ID 3035400 včetně příslušného vypořádání.

Námitka

**ID 3035400**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 803

Podatel | **KOLDINSKÝ KAROL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW61Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5djuuy9m

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

---

### Vyjádření

Podávám tímto námitky ke změně ÚP SÚ hl. m. Prahy č. 3536/28 - výstavba obytné lokality Hrdlořezy Praha 9 a k vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

### Odůvodnění

Ve lhůtě stanovené veřejnou vyhláškou oznamující konání veřejného projednání návrhů změn vlny 28 č. Z 3523/28, Z 3533/28, Z 3536/28 a Z 3539/28 územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (příloha k č. j. MHMP 191831/2025) podávám tímto námitky ke změně č. 3536/28 -výstavba obytné lokality Hrdlořezy Praha 9 z níže uvedených důvodů.

Projednání předmětné změny probíhá v režimu zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dnes tzv. starý stavební zákon, předpis je již zrušen k 31. 12. 2023). Dle tohoto předpisu se jako vlastník sousedního pozemku považuji dle § 52 odst. (2) zákona č. 183/2006 Sb. za vlastníka pozemků a staveb, dotčených návrhem řešení, oprávněného k podání námítky.

Změna č. 3536/28 spočívá v tom, že u plochy pro bydlení označené v územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy písmeny OB-A o výměře 1,522 ha má být změněn kód A míry využití území na kód D, tedy má být připuštěno podstatně kapacitnější využití, než které dosud platný územní plán připouští. Navýšení je odůvodňováno tím, že dojde z pohledu urbanistické ekonomie k efektivnímu využití prostoru neudržované neprostupné zeleně uvnitř v zastavěném území města, dojde ke kompaktnímu zastavění a spojení obytných ploch sousedících východně a západně od předmětné plochy.

Namítám tímto, že navrhované navýšení zátěže území na kód D je významně nadměrné a poškozuje stávající kvalitní okolí stabilizované obytné zástavby, jakož i mé vlastnictví; způsobí další nároky na

chybějící veřejnou infrastrukturu, která již dnes není saturována odpovídajícími existujícími plochami a stavbami, a tedy dostupnými kapacitami v předmětném území, zejména dopravních staveb umožňujících snadnou bezkonfliktní dostupnost plochy, ploch a staveb občanského vybavení, a způsobí i újmy životnímu prostředí - přírodě a krajině v okolí tvořeném nivou vodoteče Rokytka (oslabí přírodní hodnoty a prostředí přírodního parku Smetanka a jeho okolí, sníží dosud předpokládané potřebné množství ploch na rostlém terénu, apod.). Územní plán v souvislosti s navýšením míry využití území neřeší dopady takového navýšení, což je závažný nedostatek proti příslušným zákonným ustanovením stavebního zákona (jak starého, tak i nového) ukládajícím plnění cílů a úkolů územního plánování. Napojení lokality prostřednictvím ulice Mezilehlé pro navrhované bytové domy nevyhovuje požadavkům na výstavbu v hlavním městě Praze.

Náležitosti dle § 52 odst. (3) zákona č. 183/2006 Sb.:

#### 1. Území dotčené námitkou

Námitka se týká území tvořeného zejména pozemky nebo jejich částmi: pozemek č. parc. 170, k. ú. Hrdlořezy, druh pozemku ostatní plocha, pozemek č. parc. 175, část, k. ú. Hrdlořezy, druh pozemku ostatní plocha, pozemek č. parc. 176/2, část, k. ú. Hrdlořezy, druh pozemku orná půda, pozemek č. parc. 176/10, část, k. ú. Hrdlořezy, druh pozemku orná půda. Pozemky vyjma č. parc. 176/10, k. ú. Hrdlořezy, jsou ve vlastnictví jedné fyzické osoby, č. parc. 176/10 je ve vlastnictví Hlavního města Prahy. Záměry navrhované v této ploše poškozují svými důsledky vlastnictví namítajícího (doklad dle LV).

2. Údaje dle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva namítajícího: viz příloha č. 1 tohoto podání.

3. Odůvodnění námitek z hlediska hodnocení možné kapacity území při navýšení na OB-D a možného dopadu na okolí:

Plocha OB-A umožňuje v současnosti výměrou své plochy 1,522 ha, tj. 15220 m<sup>2</sup>, dle nejvyššího přípustného koeficientu podlažních ploch  $KPP = 0,2$  určeného pro koeficient A realizaci maximálně 3044 m<sup>2</sup> podlažních ploch, v případě nejvyššího podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch  $KPP_p = 0,3$  až max. 4556 m<sup>2</sup> podlažních ploch, a tedy při obvyklé dvoupodlažní zástavbě rodinnými domy zachování až 80 % zeleně v území. Plocha OB-A upřednostňovala bydlení v izolovaných rodinných domech o nadstandardních parcelách právě z důvodu zachování tohoto vysokého procenta zeleně v návaznosti na přírodní park, s prostorovou návazností a pěší přístupností přes existující plochu zástavby izolovanými rodinnými domy na pozemcích poměrně vyšších výměr východně od plochy OB-A, a předpokládal se proto do



ní původně přístup automobilovou dopravou místní komunikací Mezilehlou.

Ulice Mezilehlá však byla v minulosti dimenzována, povolena a kolaudována jako slepá, vedoucí do podzemní hromadné garáže, a nebyla dimenzovaná na průjezdnou automobilovou dopravu do sousední lokality OB-A, neboť má v několika místech šíři veřejného prostranství s pozemní komunikací mezi uličními čarami jen 6 m, což nevyhovuje současným požadavkům na šíři veřejného prostranství místní komunikace, a veřejný prostor bez chodníků je s preferencí pěšího pohybu. Pro OB-A s několika rodinnými domy by měla být dle platného právního prostředí dnes šíře veřejného prostranství 8 m, pro bytové domy 12 m. Tomu komunikace Mezilehlá nevyhovuje, a měněnou lokalitu ulicí Mezilehlou nelze napojit.

Místní existující síť pozemních komunikací Mezitraťová – Na Lukách – U Schodů nelze pro napojení měněné lokality na stávající dopravní skelet rovněž využít, neboť nevyhovuje šířkovými parametry; jejich šířkové parametry by bylo nutno změnit. Stávající cesta mířící z ulice č. parc. 527/2 do předmětné plochy OB-A není dimenzována (dnes šíře 3 m) na automobilové připojení bytové zástavby (min. 8 m, u bytové zástavby 12 m dle Souhrnného znění požadavků na výstavbu v hlavním městě Praze, pokud by plocha měla být navýšena na OB-D, a tedy obsahovat bytové domy), a cesta přes pozemek orné půdy č. parc. 270/2 mířící k ploše OB-A vymezená v KN vůbec není. Novou místní komunikací kolem stávajících izolovaných rodinných domů nelze projít plochu ZMK – zeleň městská krajinná, jejíž regulativy to umožňují výjimečně za průkazu, který nebyl v návrhu změny doložen (viz regulativy ploch ZMK v současném nedávno změněném platném znění). Plocha ZMK je současně plochou celoměstského systému zeleně propojující rozsáhlé plochy existující zeleně a plochou ÚSES.

Pokud by například bylo kalkulováno, že izolovaný rodinný dům by měl cca výměru 250 m<sup>2</sup> podlažních ploch, jednalo by se v území o skupinu cca 12 izolovaných rodinných domů – vil, případně o maximálně 18 takových rodinných domů v zahradách pro Prahu nadstandardních výměr, kde by zeleň tvořila převažující náplň území, a v takovém případě by dopad na uliční skelet doprava k dvanácti izolovaným rodinným domům významně negativně nepoznamenala.

Zátěž automobilovou dopravou okolních území, přes která by měli obyvatelé lokality OB-A své nemovitosti dostupné, by byla minimální, s ohledem na horší dostupnost lokality v řádu cca od 40 do max. 80 dopravních pohybů osobních vozidel v součtu obou směrů pohybu za 24 hodin v běžný pracovní den (2 až 3 vozidla za hodinu). Pokud by však lokalita OB-A byla průjezdná, například mezi ulicemi Mezilehlá a U Schodů, a napojena přes ulici Mezilehlou, obyvatelé stávajících rodinných domů lokality Na Lukách by mohli zkracovat dojezd k ulici

Českobrodské právě přes území s ulicí Mezilehlou, což by její zatížení významně zvýšilo.

Plocha OB-D by umožnila užití nejvyššího přípustného koeficientu podlažních ploch  $KPP = 0,8$ , tj. realizaci max. 12 176 m<sup>2</sup> podlažních ploch, v případě nejvyššího podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch  $KPPp = 1$ , 1 až max. 16 742 m<sup>2</sup> podlažních ploch, a plochy existující zeleně by se snížily dle minimálního předepsaného koeficientu zeleně KZ na polovinu. V tomto případě by se jednalo o vznik sídliště bytových domů charakteru městské zástavby, kde by v případě průměrné výměry bytů kolem 50 m<sup>2</sup> mohlo vzniknout 244 až 335 bytů, v případě větších výměr bytů, kterou nelze příliš předpokládat, by mohlo vzniknout dle výpočtu přípustných pro D cca 170 bytových jednotek. I pro případ, že by bylo kalkulována průměrná výměra bytu 60 m<sup>2</sup>, by počet bytů mohl dosahovat při maximálním možném vytížení počtu 200 až 280 bytů.

Zátěž automobilovou dopravou okolních území, přes která by měli obyvatelé lokality své nemovitosti dostupné, by mohla dosahovat od min. počtu 400 až k 700 osobních vozidel obyvatel bytů za 24 hodin v běžném pracovním dni v součtu obou směrů, s kumulací nejvyššího procenta pohybů kolem 8. a 15. hodiny. Tito obyvatelé by dopravní pohyby vykonávali buďto přes lokalitu izolovaných rodinných domů východně od předmětné plochy, pokud by jim to bylo umožněno, ale spíše by se snažili si cestu zjednodušit a zkrátit ulicí Mezilehlou, která je ale dimenzována pouze na příjezd k hromadným garážím přilehlých domů, jak je výše uvedeno, a pro pohyby požární techniky, ale zejména pro pěší pohyb, a je šíře 6 m mezi budovami a jejich oplocením, bez chodníků, s preferencí pěší dopravy, tj. právě pouze jen pro stávající zástavbu podél jejích pokrajů. Následně by obyvatelé plochy s měněným kódem míry využití území pak projížděli obytným územím převážně rodinné zástavby při ulici Hrdlořezské k dopravně významné sběrné ulici Českobrodské.

Takové dopravní napojení automobilovou dopravou předmětné lokality je pro všechny obyvatele zástavby podél tiché nefrekventované ulice Mezilehlé naprosto nepřijatelné, a je zásadní pro uplatnění námitek. Úzkou pozemní komunikaci Mezilehlou nelze zatížit dalšími cca 400 – 700 pohyby vozidel, případně ani menší zátěží, pokud by byla dostupnost lokality dělena na příjezd ze západu i z východu, a nové příjezdové komunikace nebyly v lokalitě propojeny. Namítajícímu není známo, jak jinak by mohla být vedena automobilová doprava umožňující přístup sídliště, aby nevyvolala významné zhoršení životního prostředí a bezpečnosti silničního provozu obyvatelům kolem ulice Mezilehlé.

Pokud by obytná lokalita byla kapacitně navýšena pro vznik sídliště dle parametrů nastavených Územním plánem SÚ hlavního města Prahy pro plochy OB-D, nebude mít možnost adekvátního rozumného

přijatelného bezpečného a dostatečně šířkově dimenzovaného dopravního napojení na nadřazený systém sběrných komunikací.

Napojení předmětné lokality novou komunikací na ulici Mezitraťovou přímo směrem severním je těžko představitelné, neboť mezi severním okrajem lokality a ulicí Mezitraťovou je výškový rozdíl 6 - 7 m (ulice Mezitraťová je cca rovinná o průměrné niveletě 218 m n. m., v posuzovaném místě o niveletě 220 m. n. m.). Kromě toho by tato komunikace musela procházet rovněž plochou ZMK – zeleň městská krajinná, a současně prvkem USES, kde je situování pozemní komunikace pro obslužný a sběrný účel sídlištní zástavby regulativy územního plánu v přípustném využití vyloučen, v podmíněně přípustném využití za předpokladu, že zájem vyjádřený potřebou umístit dopravní a technickou infrastrukturu převažuje nad ostatními veřejnými zájmy.

Pouhá změna kódu míry využití území z A na D, aniž by územní plán zvážil a obsahoval vyřešení příjezdu jiným způsobem než přes stávající obytnou lokalitu ulicí Mezilehlá, je nevhodná a nedomyšlená, je s podivem, že prošla projednáváním podnětu před zahájením zpracování návrhu změny, a pokud by byla provedena, byla by i bezohledná vůči množství stávajících obyvatel bytů kolem ulice Mezilehlé.

V ulici Mezilehlé je z dřívější doby (cca od roku 2004) celkem 70 bytů, v protilehlé poloze při ulici Mezilehlá vznikl (kolem roku 2019) další blok o cca 80 bytech, tedy stávající lokalita při ulici Mezilehlá má cca při průměrné obloženosti bytu 2,5 osob kolem 375 obyvatel, pro které nebyla v okolí dimenzována žádná plocha občanského vybavení. Pokud bychom připustili (dle výpočtu pro plochu OB-D) v ploše, která je předmětem změny územního plánu, přípustný počet bytů dle KPP nebo KPPp, tedy případně cca kolem 280, tedy obyvatel cca 700, jedná se již o nemalý nárůst populace, pro niž územní plán nemá adekvátní plochu základního občanského vybavení, zejména mateřského a základního školství, které by mělo být v krátké pěší docházkové vzdálenosti, ale ani zdravotnictví, sociální péče, sportu. Přitom lze současně reálně předpokládat, že by se jednalo o obyvatele ekonomicky aktivní, kteří budou mít děti, osobním automobilem je budou denně odvážet do vzdálených školek a škol, a za nákupy do automobilu. To je zcela proti základním urbanistickým pravidlům územního plánování.

Pro mateřské školy je kalkulována (dle užívaných podkladů MMR) potřeba 40 míst na 1000 obyvatel, základní školy 136 žáků na 1000 obyvatel. Pokud nebudeme přičítat nově vzniklou zástavbu při ulici Mezilehlá, bude nárůst potřeby míst pro cca 280 obyvatel činit v MŠ 28 nových míst, tj. cca jedno oddělení, a v základním školství nárůst

cca 90 žáků, tj. až 3 třídy. I pokud by potřeby byly nižší, stávající stavby občanského vybavení v okolním území nemají volné kapacity.

Podkladem pro změnu Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy byla dle informace z veřejného projednání územní (podkladová) studie Obytná skupina Smetanka. Ta se výše uvedenými aspekty možného dopravního napojení za současného právního prostředí a po významném navýšení dopravních pohybů nezabývá, rovněž se nezabývá dopadem na kapacity občanského vybavení. Nemá vyznačeno, jak je řešena doprava v klidu, je patrně ukryta pod zem, což při snížení výměr zeleně ubírá zřejmě další výměry situováním méněhodnotné zeleně na konstrukci. Napojení nových bytových domů řeší studie ze západu přes ulici Mezilehlou a z východu ulicí podél rodinné zástavby, které nejsou propojeny, což je v praxi rovněž málo reálné řešení.

Hodnocení vlivu změny na životní prostředí je dle předloženého textu zcela účelové a nedostatečné. V současnosti se v případě již vzrostlé zeleně jedná v zásadě o interakční prvek ÚSES, s hnízdišti ptactva a stanovišti společenství živočichů, kteří zde nalézají úkryt a ochranu v okolním široce se rozkládajícím zastavěném a civilizací zatíženém území. Přitom přestože ještě není změna projednána, a jakékoliv zastavění povoleno, je dnes zeleň kácena, dokonce mimo vegetační období(!).

Vznik zástavby v pásu počínajícím bytovými domy kolem ulice Mezilehlé a pokračujícím přes předmětnou lokalitu do území existujících zástavby izolovanými rodinnými domy až k tělesu železnice má urbanistickou logiku, zcela proti zdravému rozumu je však navýšení zátěže území kódem D, kde by nakonec mohlo dojít i z hodnoty 0,2 užití až koeficientu KPPp = 1,1. Byť jsou výše uvedené výpočty orientační a ilustrativní, co by se mohlo v lokalitě odehrát, vypovídá o územně plánovacím pochybení, a podání námitek je proto zcela oprávněné.

Stávající zástavba východně od předmětné plochy je dle výpočtu o kódu B. Stejného maximálního kódu by měla být předmětná lokalita, s podmínkou dořešení automobilové dopravy novými pozemními komunikacemi o minimální šíři 8 m v souladu s Pražskými stavebními předpisy, respektive se Souhrnným zněním požadavku na výstavbu v Praze, a to tak, aby nebyla dostupnost nových staveb navrhována jako tranzitní napříč stávající obytnou lokalitou za použití dnes zklidněné slepé úzké ulice Mezilehlá. Kódu B by bylo možno dosáhnout, i když by se míra využití územní nezměnila, tj. pokud by byl připuštěn pro plochu OB-A nejvýše podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch KPPp = 0,3.

Námítku podávám, protože navržená změna znamená negativní zásah do vlastností mých nemovitostí v sousedství předmětné plochy.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici

transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifitě a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umísťovat s nimi související doplňkové stavby,

dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umísťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytky zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti. Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na

udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které



přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025568**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 806

Podatel | **SHERINGHAM Consulting s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02DW4

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5efhnhgk

Lokalita | 125

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

---

**Vyjádření**

Dotčené území: Parc. č. 1297/8 1297/1 k. ú. Ruzyně

Podáváme tímto SOUHLASNOU námítku ke znění Metropolitního plánu, který mimo jiné vymezuje zastavitelnou obytnou plochu 125/Dědina

Nesouhlasíme však se zákresem tramvajové smyčky, která neodpovídá skutečnému stavu.

**Odůvodnění**

Souhlasíme s navrženou zastavitelnou rozvojovou plochou se stanovenou podlažností 6

regulovaná nadzemní podlaží, a s navrženými koeficienty.

Nesouhlasíme se zákresem tramvajové smyčky, která neodpovídá skutečnému stavu a zbytečně tak blokuje část rozvojového území.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Bude vyhověno.

Návrh MPP bude upraven, grafické vymezení stavového prvku tramvajové trati (výkres Z03) bude upraveno, sesouladněno se skutečným tvarem tramvajové smyčky Dědina. Dojde tak i k dílčí formální úpravě vymezení grafického zobrazení linií u návrhového prvku 622/-/4, která je vyvolána uvedenou korekcí stavového prvku.

Z hlediska regulace nemá grafické znázornění smyčky význam, podstatné je plošné vymezení koridoru, v rámci kterého lze uvedený prvek umístit. Z důvodu lepší vypovídací hodnoty pro uživatele MPP však bude vyhověno.

Nejedná se o podstatnou úpravu návrhu z výše uvedených důvodů a z důvodu, že jde pouze o aktualizaci reálného stavu v území.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

**ID 3025569**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 807

Podatel | **DRBOHLAVOVÁ IVETA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQSNUL2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5ff599uu

Lokalita | 722

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Ulice Lísková 722/ Kyjské skleníky

---

### Vyjádření

Nesouhlasíme s opětovným sloučením oblasti podél ulice Lísková s lokalitou 722 Kyjské skleníky a s navrhovaným účelem využití území k rekreačním účelům. Požadujeme oblast sloučit s oblastí 305/Za Horou, tak jak bylo v předchozím návrhu Metropolitního plánu a dle zásadní námitky MČ Prahy 9.

### Odůvodnění

Výstavba objektů podél ulice Lísková vznikala společně s lokalitou "IX Hloubětín, u kolonie Za Horou", dnešní označení lokality 305/Za Horou, po vybombardování Vysočan okolo roku 1946. Občané zde mají hlášeny přes čtyři generace trvalé bydliště a i zde skutečně bydlí, domy mají původní evidenční čísla.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadované úpravě návrhu MPP došlo již po společném jednání. V rámci veřejného projednání však byly k takovému řešení vneseny námitky. Pořizovatel vyhodnotil řešení navržené v opakovaném veřejném projednání, tj. návrh zastavitelné rekreační plochy, jako převažující zájem v území, resp. adekvátní vyvážení a kompromis mezi soukromými a veřejnými zájmy, neboť dle ÚP SÚ se jedná o plochy nezastavitelné (sady, zahrady).

Návrhem MPP proto již dochází k výraznému zatížení pozemků a zvýšení jejich hodnoty nad rámec stávajícího právního stavu.

Aktuální požadavek navíc neobsahuje nové skutečnosti a situace se podstatně nezměnila.

Plocha je v ÚP SÚ vymezena jako nezastavitelná, reálný stav v území nezakládá pořizovateli povinnost vymezit jej do územního plánu jako návrhovou plochu. Dotčené území nebylo vyhodnoceno jako vhodné k transformaci na obytné území dále i z koncepčních důvodů (poloha ve městě, dopravní zátěž, ochrana přírody a krajiny). Přiřazení do stabilizovaného území obytného navíc není možné z metodických důvodů při vymezování ploch stabilizovaných, transformačních a rozvojových, byla-li by požadavkem právě změna využití území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu

nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

**ID 3025571**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 809

Podatel | **JUNEK MARTIN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03SOY

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5gp4c2n5

Lokalita | 349

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Souhlasím tímto s návrhem Metropolitního plánu ve stávající podobě v předmětném zájmovém území a vyjadřuji tímto návrhu Metropolitního plánu podporu.

### Odůvodnění

V zájmovém území vymezeném dotčenými parcelami návrh Metropolitního plánu vhodně oživuje původně navržený rozvoj/plán výstavby v území tak, jak je obsažen v původních plánech z 30.let (REGULAČNÍ PLÁNY STÁTNÍ REGULAČNÍ KOMISE 1920 – 1939, zdroj: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/srk/>).

Zájmové území bylo původně navrženo jako součást osově souměrné zástavby, kdy osa souměrnosti probíhala mezi ulicemi Kaplická a Nad Ondřejovem. Zájmové území mělo být vystavěno v blokové zástavbě s polootevřenými bloky ve stejné podobě, jako tomu je při prostranství při křížení ulic V Rovínách a Na Vrstvách. Tato souměrnost je v uspořádání jednotlivých ulic v daném území stále dobře patrná. Uprostřed takto navrženého širšího území, do pomyslného těžiště, na drobně vyvýšeném místě, v západním zakončení ulic Kaplická a Nad Ondřejovem, tento návrh mimořádně vhodně navrhoval zařízení pro vzdělávání a výchovu, obklopené obytnou zástavbou.

Tento záměr však nebyl zcela uskutečněn/dostavěn. Dostavěno bylo především uspořádání ulic, po společenských změnách po konci 2. světové války však již další výstavba původní záměr nectila.

V 70. letech 20. století pak v zájmovém území vzniklo zařízení pro předškolní vzdělávání bez jakékoliv zřetele k původnímu záměru, což



se však týká bezprostředního okolí zájmového území jako celku. Původně plánovaná bloková zástavba byla nahrazena rozptýlenou zástavbou vilové čtvrti/zahradního města.

Návrh Metropolitního plánu zcela vhodně soustředí zařízení předškolního vzdělávání do středu/těžiště území v západním zakončení ulic Kaplická a Nad Ondřejovem a obnovuje/rehabilituje tak původní myšlenky mimořádně hodnotného urbanistického návrhu 30. let 20. století, tedy doby, kterou lze považovat z hlediska úrovně urbanismu i architektury v tehdejší Československu za vrcholnou.

Návrh Metropolitního plánu rovněž zachovává povinnost v jisté míře zajistit v zájmovém území vymezeném dotčenými parcelami využití pro veřejnost/občany, což je jistě vhodné, v daném místě se tak otevírá možnost umístění dětské skupiny, ordinací lékařů a obdobných služeb např. v podobě parteru, jedné z budov apod..

---

### **Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3026564**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 809

Podatel | **JUNEK MARTIN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03T03

Identifikátor podání Portálu Pražana | a7tgf7v8

Lokalita | 942

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Nesouhlasím se zařazením zájmového území vymezeného  
předmětnými parcelami dle návrhu Metropolitního plánu.

**Odůvodnění**

Předmět: Změna podrobnějšího strukturálního členění plochy  
otevřené krajiny na pozemku p. č. 244/1 v k.ú. Hájek u Uhříněvsi,  
Praha.

Odůvodnění a požadavky:

V rámci probíhajícího opakovaného veřejného projednání  
upraveného návrhu Metropolitního plánu (MP) podáváme připomínku  
k navrhovanému vymezení pozemku parcelní číslo 244/1  
v katastrálním území Hájek u Uhříněvsi, obec Praha.

Dle Upraveného návrhu Metropolitního plánu je tento pozemek  
vymezen jako Plocha otevřené krajiny s podrobnějším strukturálním  
členěním „Pole“.

Požadujeme změnu podrobnějšího strukturálního členění na „Ovocný  
sad a zahrada“.

Tento požadavek opíráme o následující argumenty a skutečnosti:

1. Soulad se stávající územně plánovací dokumentací: Dle  
v současnosti platného územního plánu je pozemek vyznačena jako  
funkční plocha "PS – sady, zahrady a vinice".

2. Soulad s Katastrem nemovitostí: Pozemek je v Katastru nemovitostí označen jako "Druh pozemku: ovocný sad".

3. Faktický a rozvojový záměr: Na pozemku se v minulosti sad skutečně nacházel, a v tuto chvíli vzniká projekt pro jeho obnovu. Vymezení "Ovocný sad a zahrada" by tak odpovídalo faktickému a navrhovanému využití území.

Žádáme proto o zapracování změny podrobnějšího strukturálního členění z „Pole“ na „Ovocný sad a zahrada“ v Metropolitním plánu pro pozemek p. č. 244/1 v k.ú. Hájek u Uhřetěvesi.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3027636**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 809

Podatel | **JUNEK MARTIN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TBK

Identifikátor podání Portálu Pražana | emjvzvix

Lokalita | 942

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Nesouhlasím se zařazením zájmového území vymezeného předmětnými parcelami dle návrhu Metropolitního plánu.

**Odůvodnění**

Požaduji zařazení/přidružení vymezeného území do plochy zastavitelné, stabilizované, produkční lokality Areály Uhříněves se strukturou areálů produkce. Vymezené území by tedy bylo zastavitelnou plochou v dané lokalitě a mohlo by tak umožnit další rozvoj této lokality i na severovýchodní straně ulice Kutnohorská.

S ohledem na plánovaný rozvoj území se krom produkčního nabízí i obchodní využití/obchodní zóna.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního

potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázatí potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025573**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 811

Podatel | **HORÁK RADEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02MR2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5gyws2kq

Lokalita | 264

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | **NÁMITKA OBČANA A DOTČENÉHO VLASTNÍKA****K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY**

---

### Vyjádření

**Námítku podává:** podatel, jakožto vlastník pozemku parc. č. 845/316, na kterém stojí stavba č.p. 585, rodinný dům a pozemku parc. č. 845/8, vše v k.ú. Písnice, dotčených navrhovaným řešením

**Datum:** 24. listopadu 2025

**Dotčené území:** Ulice Švihovská, úsek od čp. 585/22 po pravé straně ulice Švihovská směrem k budoucímu obchvatu Písnice, Praha 12 - Písnice

**Katastrální území:** Písnice

### Předmět námítky:

Jakožto vlastník nemovitostí dotčených návrhem řešení nesouhlasím s navrhovanou výškovou regulací v ulici Švihovská v úseku od čp. 585/22 směrem k budoucímu obchvatu Písnice, která umožňuje zástavbu o 3 nadzemních podlažích. Navrhují **snížení maximální podlažnosti na 2 nadzemní podlaží**.

### Odůvodnění

1. **Soulad s okolní zástavbou:** Celý dotčený úsek ulice Švihovská a přiléhajících rodinných domů z ulice Ke Kašně je tvořen výhradně rodinnými domy o 1-2 nadzemních podlažích. Umožnění výstavby objektů o 3 podlažích by vytvořilo zcela nepřiměřený výškový nesoulad a narušilo by kvalitu života i urbanistickou strukturu v již existujících rodinných domech a historicky vzniklý charakter této lokality. Část čtverce výškové regulace sice obsahuje bytové domy



o výšce 3NP, tyto domy ale spadají do čtverce minimální částí a jsou zohledněny v severnějších čtvercích.

**2. Urbanistická kontinuita celého úseku:** Navrhovaná výšková regulace nerespektuje homogenní strukturu rodinné zástavby v celém úseku od domu čp. 585/22 až k plánovanému obchvatu Písnice. Tato část Švihovské ulice má stabilizovaný a jednoznačný charakter nízkopodlažní obytné zóny s nízkou hustotou osídlení. Výšková regulace 3 je v celé této zóně ojedinělá a vytváří tak potenciál pro narušení jasného charakteru a celkové prostorové kompozice celé ulice.

**3. Ochrana obytného prostředí:** Vyšší zástavba v tomto úseku by negativně ovlivnila:

- Oslunění a proslunění stávajících rodinných domů
- Soukromí obyvatel v přímém sousedství
- Klidový obytný charakter lokality
- Pohledové vztahy a vzdušnost zástavby

**1. Princip proporcionality a místní specifika:** Metropolitní plán by měl respektovat specifický charakter jednotlivých lokalit. Oblast Písnice u Švihovské ulice má jasně definovaný typ zástavby, který by neměl být měněn bez závažného důvodu. Není zde infrastruktura ani urbanistický kontext pro intenzivnější zástavbu. V současné době neexistuje žádný veřejný zájem, který by vyšší intenzitu zástavby ospravedlňoval. Naopak by vznikaly další problémy spojené s dopravní zátěží, zvýšením hluku, nedostatečné capacity veřejných služeb pro nové obyvatele apod.

**2. Blízkost budoucího obchvatu Písnice:** S ohledem na plánovaný obchvat je vhodné zachovat v přilehlé oblasti charakter nízké zástavby, která lépe chrání obyvatele před negativními vlivy dopravy.

#### Návrh řešení:

Požaduji úpravu regulace pro celý úsek ulice Švihovská od čp. 585/22 směrem k budoucímu obchvatu Písnice na **maximálně 2 nadzemní podlaží**, což plně odpovídá charakteru stávající okolní zástavby rodinných domů a zajistí harmonické začlenění případné nové výstavby do tradičního urbanistického kontextu této lokality.

---

#### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

**ID 3025574**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 812

Podatel | **TAMBURA a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHEL1

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5gzastrk

Lokalita | 213

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námitka

---

### Vyjádření

Podáváme námitku k vybavenosti vymezené bodem č. 800/213/1562 a jako vlastník dotčených pozemků chceme vrátit původní stav metropolitního plánu z roku 2022, kdy v daném území tato vybavenost nebyla zanesena a území bylo čistě transformačně obytné.

### Odůvodnění

Jako vlastník pozemků, námátkově parc. č. 990/1, 991/1 a dalších zapsaných na LV č. 1284, katastrální území Ruzyně, podáváme námitku k výše uvedené změně, tj. zanesení veřejné vybavenosti vymezené bodem na naše pozemky. V posledním kole změn z roku 2022 byly naše pozemky vedeny jako čistě transformačně obytné území a my žádáme návrat zpět k tomuto stavu. S nově navrženou změnou nesouhlasíme.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Potřebný rozsah ploch veřejné vybavenosti je navrhován na základě analýzy stavu v území a posouzení deficitů, tento byl aktualizován na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání.

Konkrétně tento bod byl tedy vymezen na základě požadavku městské části ve veřejném projednání. Značka pro návrhovou občanskou vybavenost je umístěna v místě plánované polikliniky.

Oproti dosavadnímu ÚP SÚ dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků jak z hlediska využití, tak z hlediska podrobnějších

regulativů v ploše. Metropolitní plán oproti dosavadnímu stavu ÚPD nemění zastavitelnost pozemků, mění možný způsob využití pozemků. Zmíněné pozemky byly v dosud platném územním plánu (Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy) vymezeny jako součást plochy VN s kódem D, byly tedy ve svém možném využití výrazně omezeny.

V dané TR ploše zároveň není zavedena podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovací smlouvy, která by nastavila zajištění realizace veřejné vybavenosti, případně poskytnutí finančních i nefinančních plnění ze strany investora. Z tohoto důvodu bylo na základě požadavku MČ a po zvážení veřejných zájmů rozhodnuto o zanesení příslušné veřejné vybavenosti.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025575**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 813

Podatel | **VANĚK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW5EC

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5hj7pehz

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Souhlas se začleněním pozemku do zastavitelné obytné oblasti

---

### Vyjádření

Souhlasím se zařazením pozemku 2262/3, k.ú. Libeň do zastavitelné obytné oblasti.

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3026398**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 813

Podatel | **VANĚK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQS13CI

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9f2nie9c

Lokalita | 722

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Nesouhlas se začleněním pozemku 1835/1, k.ú. Hloubětín do zastavitelné rekreační oblasti

---

### Vyjádření

Nesouhlasím se zařazením pozemku 1835/1, k.ú. Hloubětín, který je v mém vlastnictví do oblasti zastavitelné rekreační.

Požaduji opětovné zařazení do lokality zastavitelné obytné, kde byl pozemek začleněn v původní verzi návrhu MP.

### Odůvodnění

Domnívám se, že západní polovina lokality Kyjské skleníky je vhodná k obytné zástavbě zejména z důvodu, že sporadická zástavba rodinnými domy zde již nyní je a navíc v přílehlé ulici Čelákovická jsou k dispozici téměř všechny sítě.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadované úpravě návrhu MPP došlo již po společném jednání. V rámci veřejného projednání však byly k takovému řešení vzneseny námítky. Pořizovatel vyhodnotil řešení navržené v opakovaném veřejném projednání, tj. návrh zastavitelné rekreační plochy, jako převažující zájem v území, resp. adekvátní vyvážení a kompromis mezi soukromými a veřejnými zájmy, neboť dle ÚP SÚ se jedná o plochy nezastavitelné (sady, zahrady).

Návrhem MPP proto již dochází k výraznému zatížení pozemků a zvýšení jejich hodnoty nad rámec stávajícího právního stavu. Aktuální požadavek navíc neobsahuje nové skutečnosti a situace se podstatně nezměnila.

Plocha je v ÚP SÚ vymezena jako nezastavitelná, reálný stav v území nezakládá pořizovateli povinnost vymezit jej do územního plánu jako návrhovou plochu. Dotčené území nebylo vyhodnoceno jako vhodné k transformaci na obytné území dále i z koncepčních důvodů (poloha ve městě, dopravní zátěž, ochrana přírody a krajiny). Přiřazení do stabilizovaného území obytného navíc není možné z metodických důvodů při vymezování ploch stabilizovaných, transformačních a rozvojových, byla-li by požadavkem právě změna využití území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na



svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný

rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

**ID 3030663**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 813

Podatel | **VANĚK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW515

Identifikátor podání Portálu Pražana | szamkaqu

Lokalita | 086

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Souhlas se začleněním pozemku do zastavitelné obytné oblasti

---

**Vyjádření**

Souhlasím se začleněním pozemku 999/1, k.ú. Jinonice do zastavitelné obytné oblasti.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3025607**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 814

Podatel | **CPI Scarlet, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHEMW

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5jcbku2i

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Petřiny - Námítka k článku 167 Textové části - Přejchodná ustanovení

---

### Vyjádření

**1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části metropolitního plánu.**

**2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.**

### Odůvodnění

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces

trvajících v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3029919**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 814

Podatel | **CPI Scarlet, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHKR1

Identifikátor podání Portálu Pražana | pmu9fzdh

Lokalita | 515

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Petřiny - Komerční vybavenost značená bodem případně bodem a plochou (stav) - odstranění značky

**Vyjádření**

Podatel souhlasí s úpravou Metropolitního plánu provedenou po posledním veřejném projednání, kterou byl ve vztahu k jeho pozemkům odstraněn původně navrhovaný grafický regulativ „Komerční vybavenost značená bodem případně bodem a plochou (stav)“.

**Odůvodnění**

Upravený návrh vyhovuje současným požadavkům na výstavbu, když reflektuje současné trendy a potřeby na bydlení, které od doby vzniku původních nízkopodlažních objektů s komerční vybaveností prošly přirozeným vývojem a doznaly výrazných změn.

Upravený návrh tyto potřeby a požadavky na výstavbu splňuje, je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a podatel proto oceňuje, že ve vztahu k jeho pozemkům bude kromě pouhé údržby objektu umožněn také přirozený a rozumný rozvoj daného území respektující potřeby veřejného prostoru sídliště a jeho obyvatel.

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3029920**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 814

Podatel | **CPI Scarlet, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHKR1

Identifikátor podání Portálu Pražana | pmu9fzdh

Lokalita | 515

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Petřiny - Výšková regulace

---

### Vyjádření

Podatel souhlasí s úpravou Metropolitního plánu provedenou po posledním veřejném projednání, kterou byla ve vztahu k jeho pozemkům odstraněna původně navrhovaná plocha výškové regulace s rozmezím podlažnosti nad výškově ustálenou zástavbu 4 a nahrazena plochou výškové regulace s rozmezím podlažnosti pro nově navrženou zástavbu 12.

### Odůvodnění

Upravený návrh vyhovuje současným požadavkům na výstavbu, když reflektuje současné trendy a potřeby na bydlení, které od doby vzniku původních nízkopodlažních objektů s komerční vybaveností prošly přirozeným vývojem a doznaly výrazných změn.

Upravený návrh tyto potřeby a požadavky na výstavbu splňuje, je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a podatel proto oceňuje, že ve vztahu k jeho pozemkům bude kromě pouhé údržby objektu umožněn také přirozený a rozumný rozvoj daného území respektující potřeby veřejného prostoru sídliště a jeho obyvatel.

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.



Námítka

**ID 3025640**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 815

Podatel | **Tělovýchovná jednota Spoje Praha**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03NZE

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5k34zigj

Lokalita | 501

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Souhlasíme se zapracováním námítky Č.J. MHMPP09840EO za vlastníka pozemku.

**Odůvodnění**

Na základě podané námítky došlo k úpravě návrhu MPP - zapracování transformační plochy s obytným využitím.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3025644**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 817

Podatel | **HLADÍKOVÁ BOHUMILA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGSH8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5mrm8qgt

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas se změnou výšky objektu na parcele č. 270/30  
katastr Komořany

---

**Vyjádření**

nesouhlas se změnou podlažnosti objektu na parcelním čísle 270/33  
katastr Komořany

**Odůvodnění**

nesouhlas se svévolným zvýšením podlažnosti v rozporu se  
schválenou Územní studií, narušení soukromí, protože chci  
zabudovat FVE dojde ke snížení hodnot investic z důvodu velkého  
zastínění, toto zastínění znehodnocuje využití zahrady, zvýšení  
exhalace z důvodu razantního zvýšení aut, nedostatek parkovacích  
míst - nechci mít blokován vjezd u domu a zahrady, velké snížení  
finanční hodnoty mého majetku.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, rozmezí podlažnosti u dvou dotčených  
ploch výškové regulace bude sníženo ze "12" na "6" (podél severní  
části ul. Palmetová).

V rámci správní úvahy pořizovatel vážil veřejné zájmy a zásah do  
práv vlastníka, které ve vztahu k právní kontinuitě, rozhodovací praxi  
a metodického názoru MMR jakožto pořizovateli nadřízeného orgánu  
územního plánování, v rámci které se ve stabilizovaném území  
posuzuje míra využití území v širším kontextu celé lokality.

V porovnání s mnoha obdobnými případy, které jsou pořizovateli  
známy, např. při přezkumu jeho závazných stanovisek nadřízeným

orgánem, vyplývá, že vlastník mohl legitimně očekávat, že na daných pozemcích lze v souladu se stávajícím ÚP SÚ povolit zástavbu, která bude svými objemovými parametry odpovídat stavbám v okolí, mezi které se řadí panelové domy o 9 a 12 NP, které nelze označit za exces, ale za součást stávajícího heterogenního charakteru lokality, ke kterému je pořizovatel povinen přihlížet, jakož i k územně analytickým podkladům HMP, které tuto správní úvahu potvrzují, ať už z hlediska typických výšek říms, počtu podlaží či typu struktury.

I to je jeden z důvodů, proč byly pro opakované veřejné projednání návrhu MPP pořizovatelem vyhodnoceny výsledky projednání tak, že byl návrh upraven na hodnotu RNP 12, a proč stavebník disponuje kladným vyjádřením pořizovatele ohledně souladu s ÚP SÚ. V rámci vážení veřejných a soukromých zájmů, s ohledem na vše výše uvedené, s ohledem na negativní stanovisko MČ a mnoho obdržených požadavků, v souladu s cíli a úkoly územního plánování a ve snaze zároveň minimalizovat negativní zásah do vlastnických práv, navrhuje pořizovatel kompromisní řešení, a to snížení RNP o polovinu, tj. ze 12 na 6, které odpovídají výškové hladině v širším okolí a současně urbanistické struktuře zástavby. Pro heterogenní strukturu zástavby je typická kombinace různých typů zástavby a prostorových principů. Předmětné pozemky tvoří přechod mezi bytovými domy různých výškových hladin (4, 8 a 12 NP) a nízkopodlažní zástavbou rodinných domů (2-3 NP). Navrhovaná výšková regulace 6 RNP je adekvátní a přiměřená s ohledem na přechod mezi různorodou výškovou typologií zástavby stávajících bytových domů a ve vztahu k veřejnému prostoru. Snížení výškové hladiny z 12 RNP na 6 RNP reflektuje specifickou prostorovou a výškovou dynamiku území a představuje optimální kompromis mezi možnostmi rozvoje a zachováním urbanistického charakteru okolní zástavby.

Návrh bude upraven. Dva dotčené čtverce výškové regulace budou z tohoto důvodu sníženy na 6 RNP. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce ÚP SÚ. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení požadavku vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku s řešením, které navrhnul pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání souhlasil. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

S ohledem na koordinaci územně plánovací činnosti pořizovatel dále uvádí, že v rámci pořizované územní studie pro rozhodování v území (ÚS Komořany II), která je aktuálně ve fázi přípravy zadání, bude pořizovatelem explicitně uveden požadavek, aby bylo toto území důkladně podrobněji prověřeno v podrobnosti, která je mimo možnosti měřítko územního plánu, a to tak, aby severním směrem byla navržena v podrobnosti regulace ÚS výrazně nižší zástavba než 6 NP, z důvodu minimalizace vlivu na okolní zástavbu a její charakter.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že z vyjádření je patrný nesouhlas se čtverci výškové regulace, které byly upraveny mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP z RNP 2 na 12. Jedná se o čtverce výškové regulace při ul. Palmetová a K Nouzovu. Pořizovatel posuzoval všechny tyto požadavky společně, i přes to, že některé z nich měly uvedenou jako lokalizaci vyjádření pouze jeden z těchto čtverců.

Čtverce výškové regulace východněji od ul. Palmetová a K Nouzovu (též RNP 12P) nejsou měněnou částí oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavkům na jejich změnu proto nelze přihlížet a brát je v potaz, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání

návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025648**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 819

Podatel | **JANOVOVÁ MILUŠE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03SG2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5ne9wpdg

Lokalita | 283

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | KL

---

### Vyjádření

Popis v části "Cílový charakter lokality" neodpovídá skutečnému stavu.

V nové verzi MPP je text: "V severozápadní části lokality se nachází zahrádková osada."

Žádám o vrácení původní definice z návrhu MPP z 2018, kdy byla tato oblast správně definována v rámci lokality 857 Trojské svahy jako **Rekreační objekty**.

### Odůvodnění

Oblast je rozdělena na 24 parcel (rozparcelováno v roce 1946 na stavební parcely) se samostatným oplocením, samostatným dopravním napojením na veřejnou komunikaci, samostatnými přípojkami inženýrských sítí, s odlišnými vlastníky parcel s vlastnickým, nikoli nájemním vztahem o pozemku. U Zahrádkových osad je naopak typickým charakterem společné oplocení, jediný vlastník pozemků (svaz), jediné odběrné místo médií (voda, elektro), společným sociálním zařízením, klubovnou, jediným dopravním napojením. Velikost parcel 700-1000m2 každá rozhodně neodpovídá charakteru "zahrádkové osady".

V současnosti oblast obsahuje cca 15 staveb, které jsou převážného typu Dům pro rekreaci. Z uvedeného tedy vyplývá, že převážný **charakter stávajících staveb této lokality jsou domy pro rekreaci**.

Stávající objekty by tak byly umístěny v rozporu s Metropolitním plánem, jako jsou i teď v rozporu se stávajícím Územním plánem s plochou SO6. **Jistě není záměrem pořizovatele Metropolitního**

**plánu stanovovat opět regulační plochy v rozporu s aktuálním charakterem území.**

**Požadavek na úpravu:**

Popis cílového stavu lokality v krycím listě MPP 283 je tedy nesprávný, když je tam uvedeno „V severozápadní části lokality se nachází zahrádková osada.“, požadujeme změnu popisu lokality na „V severozápadní části lokality se nachází oblast **rekreačních domů**.“

Cílový charakter lokality je navržen nesprávně a požadujeme ho přeartovat na typ **Zastavitelná rekreační lokalita a plocha** podle Článku 64 MPP.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Požadavek na úpravu krycího listu byl prověřen a byl shledán jako neodůvodněný. Popis cílového charakteru lokality upraven nebude, jedná se o vymezení existující zahrádkové osady – je vymezena plocha podrobnějšího strukturálního členění – zahrádková osada.

Pořizovatel vyhodnotil jako odpovídající stávající textaci: "V severozápadní části lokality se nachází zahrádková osada, která potvrzuje stav v území."

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3029313**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 819

Podatel | **JANOVOVÁ MILUŠE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03SWU

Identifikátor podání Portálu Pražana | kvemkq4k

Lokalita | 283, 805

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Zákres cesty

---

### Vyjádření

V severozápadní části lokality je oblast parcel, která nemá správně vyznačenou komunikaci.

Oblast je obsluhována komunikací, veřejně přístupnou účelovou cestou Pod Havránkou, která má 2 rovnoběžné větve a umožňuje pěší i vozidlový přístup. Požadujeme vyznačit typ komunikace plnou čarou, nikoli čárkovanou, která přísluší pěším cestám.

### Odůvodnění

#### Námítky k opakovanému veřejnému projednávání Metropolitního plánu 2025

Oblast Troja 283

##### 1. Historie vzniku oblasti

Oblast Troja 283, část tzv. Masarykova čtvrť, je rozparcelovaná již v roce 1946 na 24 parcel ve vlastnictví soukromých majitelů, původně za účelem zástavby rodinnými domy. Jednotlivé parcely byly zastavěny domy pro rekreaci, viz přiložená katastrální mapa, obvykle v provedení jako dřevostavba. Řada objektů časem vyhořela a zanikla. Po vzniku Botanické zahrady v roce 1969 byla snaha vyvlastnit tyto parcely v její prospěch, což se odrazilo i v návrhu Územního plánu Prahy z roku 1999 zahrnutím oblasti do funkční plochy SO6. K přičlenění oblasti do Botanické zahrady ale nedošlo.

Lokalita je samostatně dopravně napojena na ulici Pod Havránkou, odkud je zásobována i inženýrskými sítěmi elektro a vodou. Odpad



mají objekty řešeny individuální ČOV nebo jímkou. Plyn není zaveden.

Obr: Stávající zakres MPP ver 2025

## 2. Zákes veřejné komunikace

Oblast je obsluhována komunikací, veřejně přístupnou účelovou cestou Pod Havránkou, která má 2 rovnoběžné větve a umožňuje pěší i vozidlový přístup. Požadujeme vyznačit typ komunikace plnou čarou, nikoli čárkovanou, která přísluší pěším cestám.

Každá z 24 parcel má svoje dopravní napojení na tuto komunikaci. Povrch je šterkově-hlinitý.

Obr: Požadavek na zákes cesty1 a cesty2

Rovněž MČ Troja ve své připomínce „Importovaná - Připomínka 62“ požaduje zakreslit cestu1, ze které vychází východo-západní cesta Havránka přes území Botanické zahrady, ve znění připomínky:

### *318.4 - Požadavek doplnit uliční propojení*

*Požadavek doplnit uliční propojení z Úvozu do cesty Havránka.*

*Text zdůvodnění: Zakreslení uličního propojení z Úvozu do cesty Havránka v MP chybí.*

*Důležité spojení východní a západní části Troje. Průjezd a průchod*

*východo - zapadnim směrem přes Botanickou zahradu je třeba obnovit a*

*dlouhodobě stabilizovat historickou cestou Havránka. Rozhodnutí ODO*

*P7 o uzavření cesty bylo soudem pravomocně zrušeno. ...*

Důkazy:

- potvrzení existence veřejné účelové komunikace v příloze

- foto přístupové cesty1

- foto přístupové cesty 2

Foto přístupové cesty 1

Foto přístupové cesty 2 1

### 3. Charakter lokality

Oblast obsahuje 15 staveb, zapsaných i nezapsaných v katastru nemovitostí KN, které jsou převážného typu Dům pro rekreaci. Požadujeme tedy upravit cílový charakter lokality na oblast k individuální rekreaci, aby cílový charakter byl v souladu s převažujícím stávajícím charakterem lokality.

Jednotlivé rekreační objekty na parcelách:

1254/5 jednopodlažní rodinný dům, nezapsaný v KN, HPP 32m<sup>2</sup>

1254/2 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 158, HPP 64m<sup>2</sup>

1253/15 dvoupodlažní dům pro rekreaci, nezapsaný v KN, HPP 47m<sup>2</sup>

1253/2 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, ev.č. 159, HPP 76m<sup>2</sup>

1253/17 jednopodlažní dům pro rekreaci, nezapsaný v KN, e.č. 150, HPP 25m<sup>2</sup>

1253/22 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 149, HPP 26m<sup>2</sup>

1253/16 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, HPP 19m<sup>2</sup>

1253/14 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, HPP 31m<sup>2</sup>

1253/24 dvoupodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 147, HPP 105m<sup>2</sup>

1253/8 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 158, HPP 64m<sup>2</sup>

1253/39 jiná stavba, zapsaná v KN, 39m<sup>2</sup>

1253/20 dvoupodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 155, HPP 38m<sup>2</sup>

1253/7 jednopodlažní dům pro rekreaci, nezapsaný v KN, HPP 35m<sup>2</sup>

1253/6 dvoupodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 78, HPP 46m<sup>2</sup>

1253/23 víceúčelová stavba, zapsaný v KN, č. ev. 817, HPP 118m<sup>2</sup>

Z uvedeného seznamu a katastrální mapy tedy vyplývá, že převážný **charakter stávajících staveb této lokality jsou domy pro rekreaci**. V rámci návrhu plochy Metropolitního plánu tedy požadujeme zachování této převažující funkce podle článku 64 „Zastavitelná rekreační lokalita“, který popisuje regulativ podle PSP takto:

„§ 69 PSP Stavby pro rodinnou rekreaci a zahrádkářské osady

(1) Stavby pro rodinnou rekreaci smí mít nejvýše 80 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy a 2 nadzemní podlaží s výškou hlavní římsy do 6 m a s celkovou výškou do 8 m.“

Oblast je rozdělena na 24 parcel, se samostatným oplocením, samostatným dopravním napojením na veřejnou komunikaci, samostatnými přípojkami inženýrských sítí, s odlišnými vlastníky parcel s vlastnickým, nikoli nájemním vztahem o pozemku. U Zahrádkových osad je naopak typickým charakterem společné oplocení, jediný vlastník pozemků (svaz), jediné odběrné místo médií (voda, elektro), společným sociálním zařízením, klubovnou, jediným dopravním napojením.

V prvním návrhu MPP z 2018 byla takto tato plocha správně definována v rámci lokality 857 Trojské svahy jako **Rekreační objekty**.

V druhém návrhu z 2022 je už tato plocha přearována do typu **Zahrádková osada**, která dovoluje umístění objektů do 25m<sup>2</sup> zastavěné plochy a HPP 50m<sup>2</sup>. Jak je vidět z výčtu objektů, polovina stávajících objektů by tak nesplnila regulativ pro HPP a převážná část objektů by nesplnila regulativ typu objektu (jde o rekreační objekty), pokud by pořizovatel územního plánu definoval charakter lokality jako Zahrádková osada.

Charakter lokality v návrhu MPP 2025 neodpovídá definici Zahrádkové osady podle bodu 3, článku 111.

Stávající objekty by tak byly umístěny v rozporu s Metropolitním plánem, jako jsou i teď v rozporu se stávajícím Územním plánem s plochou SO6. **Jistě není záměrem pořizovatele Metropolitního plánu stanovovat opět regulační plochy v rozporu s aktuálním charakterem území.**

#### **Požadavek na úpravu:**

Popis cílového stavu lokality v krycím listě MPP 283 je tedy nesprávný, když je tam uvedeno „V severozápadní části lokality se nachází zahrádková osada.“, požadujeme změnu popisu lokality na „V severozápadní části lokality se nachází oblast **rekreačních domů**.“

Cílový charakter lokality je navržen nesprávně a požadujeme ho přeartovat na typ **Zastavitelná rekreační lokalita a plocha** podle Článku 64 MPP.

Důkaz: katastrální mapa se zákresem objektů, ortofoto mapa (není přiložena)

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla pouze drobná korekce trasy předmětné pěší prostupnosti, tj. nikoliv úprava zatřídění komunikace (pěší na vozidlovou), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3029332**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 819

Podatel | **JANOVOVÁ MILUŠE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03TF0

Identifikátor podání Portálu Pražana | m47rtv7v

Lokalita | 283

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka parcela

---

### Vyjádření

Podatel žádá, aby byl jeho pozemek parc. č. 1253/15, k. ú. Troja a ostatní pozemky v okolí v lokalitě 283/Troja, opatřen specifickým regulativem pro nestavební blok v Lokalitě 283 / Troja, který umožní výstavbu rekreačních domů s hrubou podlažní plochou HPP do 80m<sup>2</sup>. Podatel žádá, aby tímto bylo ponecháno funkční využití dle návrhu MPP ke společnému jednání, kde byly pozemky v oblasti vymezeny jako součást zastavitelné plochy pro rodinnou rekreaci. Regulativ 80m<sup>2</sup> HPP má svůj odkaz do Pražských stavebních předpisů

### Odůvodnění

V prvním návrhu MPP z 2018 byla tato plocha správně definována v rámci lokality 857 Trojské svahy jako Rekreační objekty, což odpovídá současnému stavu lokality.

Podrobně v příloze

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny

příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3025649**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 820

Podatel | **SBF Development Praha, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03KQ8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5nkqqe55

Lokalita | 563, 141

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Vivo Hostivař - Změna míry stability území

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením stávajícího transformačního potenciálu jeho pozemků, kdy jeho pozemky, dle aktuálně platného územního plánu vymezené jako rozvojová plocha se stanoveným kódem míry využití území a koeficientem podlažních ploch, mají být dle upraveného návrhu Metropolitního plánu podle míry stability klasifikovány jako „Stabilizovaná plocha“. Podatel požaduje, aby stávající rozvojový, resp. transformační potenciál jeho pozemků byl zachován alespoň v míře odpovídající aktuálně platnému územnímu plánu s podmíněně přípustným koeficientem, bude-li postaveno na jisto, že jej nelze navýšit. Požaduje tedy pro své pozemky změnu míry stability tak, aby byly podle míry stability vymezeny jako "Zastavitelná transformační plocha".

### Odůvodnění

Pozemky podatele jsou dle aktuálně platného územního plánu vymezené jako rozvojová plocha se stanoveným kódem míry využití území a koeficientem podlažních ploch. Podle upraveného návrhu Metropolitního plánu však mají být podle míry stability klasifikovány jako „Stabilizovaná plocha“, čímž je zásadním způsobem snížen jejich transformační potenciál, Podatel v zájmu kontinuity požaduje, aby rozvojový, resp. transformační potenciál jeho pozemků byl zachován alespoň ve stejné míře (s podmíněně přípustným koeficientem), bude-li postaveno na jisto, že jej nelze navýšit.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo úprava parametrů veřejné vybavenosti 800/563/1530, tj. nikoliv úprava míry stability v území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je

zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3028016**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 820

Podatel | **SBF Development Praha, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW13N

Identifikátor podání Portálu Pražana | fzqinx6q

Lokalita | 563, 557, 141, 224

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | VIVO Hostivař - Výšková regulace

---

**Vyjádření**

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu k pozemkům ve vlastnictví podatele a požaduje stanovit rozmezí podlažnosti na celé ploše pozemků na hodnotu 6.

**Odůvodnění**

Podatel požaduje respektovat možnosti území dané stávajícím územním plánem a taktéž zástavbou stávajícího objektu a požaduje upravit hodnotu plochy výškové regulace s rozmezím podlažnosti nad výškově ustálenou zástavbou na hodnotu rozmezí podlažnosti 6, která odpovídá výšce objektu v jeho vlastnictví a je i v těsném sousedství jeho pozemků. Tak bude korespondovat se stávající i s okolní zástavbou a se stávajícím územním plánem, ve kterém koeficient E umožňuje zástavbu až do 5 + 1 podlaží ustupující a podmíněně přípustný koeficient až 6 + 1 podlaží ustupující.

Podatel přikládá kolaudační rozhodnutí ke stávajícímu objektu ze dne 28. 7. 2005 (nabylo právní moci 28.7.2005), ve kterém je konkrétně uvedena vestavba 5. a 6 NP jako důkaz skutečné podlažnosti stávajícího objektu.

Pro podporu tohoto požadavku podatel dále uvádí také lokalizaci pozemků, které jsou umístěny v křížení ulic lokální úrovně, kde by počet nadzemních podlaží neměl v základní úrovni klesat, ale spíše stoupat.

Snížení aktuálně přípustné výškové hladiny nemá opodstatnění, nerespektuje současný stav v území a ve vztahu k omezení vlastnického práva podatele je tak jako neproporcionální nepřípustné. Navíc je zřejmé, že ve vztahu k pozemkům podatele přistupuje

navrhovaný výškový regulativ oproti ostatním okolním nemovitostem nerovným způsobem, kdy je v okolí rozmezí podlažnosti v hodnotě 6 navrhováno.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo úprava vymezení a parametrů veřejné vybavenosti 800/563/1530, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze

konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3029835**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 820

Podatel | **SBF Development Praha, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0YJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | p5t5y5gv

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | VIVO Hostivař - Námítka k článku 167 Textové části -  
Přechodná ustanovení

---

### Vyjádření

**1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části metropolitního plánu.**

**2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.**

### Odůvodnění

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces



trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025650**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 821

Podatel | **K1 Investment s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP6W6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5nzgwb6p

Lokalita | 830, 055

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1

---

### Vyjádření

Navrhujeme, aby výšková regulace navržená v lokalitě 055/Veleslavín ve vyznačené části/ čtvercích výškové regulace byla v hlavním výkrese MP podlažnost upravena tak, aby bylo zvýšeno rozmezí podlažnosti 8 na rozmezí podlažnosti 8(15).

### Odůvodnění

V návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) se výše uvedené pozemky p. č. 645/2, 645/6, 645/9, 645/51, 645/52, 645/54 v k.ú. Vokovice nachází ve čtvercích výškové regulace se stanovenou hodnotou podlažnosti 8. Navrhovaná výšková regulace předmětných pozemků neodpovídá jejich potenciálu, poloze a významu v dané městské struktuře; nejsou respektovány urbanistické ani architektonické požadavky na hospodárné využívání a na prostorové uspořádání území,. Podmínky využití daných pozemků (jejich výšková regulace) nezohledňují charakter daného místa a využitelnost daných pozemků.

**Doporučujeme zvýšení maximální podlažnosti na 8 (15) podlaží. Prostorové uspořádání místa by vyrovnaním výškových hladin objektu situovaného na protilehlé straně Evropské ulice přineslo kýžené osově řešení páteřního městského bulváru. A zároveň umožnilo vytvoření přirozené brány při příjezdu do metropole ulicí Evropská.**

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla na základě námítky podatele zvýšena v rámci veřejného projednání z hodnoty 6 na hodnotu 8. Požadavek je nad rámec právní kontinuity s platným územním plánem.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty

pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek se týká výtek z hlediska přílišné přísnosti regulace, přeregulovanosti a nepřiměřeně vyšších nároků, než jsou stanoveny v ÚP SÚ.

Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek bylo zvažování a prověřování, aby nedocházelo k přílišné přísnosti regulace nad rámec právního stavu, aby nedocházelo k přeregulovanosti nad rámec právního stavu a aby návrh MPP nezatěžoval vlastníky nepřiměřeně vyššími nároky než ÚP SÚ, a to s výjimkou koncepčních nástrojů a základních principů, na kterých je návrh MPP založen z hlediska sledovaných veřejných zájmů.

S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity. Bylo stanoveno maximální

množství HPP pomocí koeficientu pro každou TR plochu. Výpočty HPP budou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Byla doplněna možnost podmíněně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost regulace (podrobnější ÚPD a ÚS). Čtverce výškové regulace byly odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku byl nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bylo zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025651**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 822

Podatel | **MATYSKOVÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHWV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5p4y2bfh

Lokalita | 176, 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Jako vlastník pozemku parc. č. 201/122 v k.ú. Černý Most, LV 5722 nesouhlasím s navrhovanou změnou výškového limitu zástavby z 2 nadzemních podlaží (NP) na 3 NP v rámci návrhu změny č. 3068 vlny 10 Metropolitního plánu Prahy, týkající se území za ulicí Bergmanova, Praha 14 – Rajský vrch.

Žádám, aby bylo toto území ponecháno s limitem výšky zástavby maximálně 2 NP, v souladu s původní koncepcí a charakterem okolní zástavby.

### Odůvodnění

Odůvodnění nesouhlasu

Narušení výškové logiky terénu a urbanistického kontextu

Pozemek se nachází na vyvýšeném místě směrem k přírodní rezervaci Čihadla, zatímco ulice Bergmanova je výškově utopená pod svahem. Stávající zástavba v ulici Bergmanova je omezena na 2 nadzemní podlaží (NP), což odpovídá přirozenému výškovému členění území a respektuje krajinný rámec.

V případě realizace zástavby o 3 NP + podkroví na vrcholu svahu, jak je navrženo v rámci změny č. 3068, by došlo k výraznému narušení výškové rovnováhy. Nová výstavba by dominovala okolí, působila by vizuálně rušivě a nepřiměřeně zatížila území, které má sloužit jako přechod mezi obytnou strukturou a přírodní rezervací.

Ztráta urbanistické harmonie a měřítka

Navržená výška zástavby neodpovídá charakteru okolní výstavby, která se směrem k parku snižuje. Vytvoření výškově dominantního bloku na vyvýšeném místě by vedlo k nevyváženému městskému obrazu a mohlo by negativně ovlivnit kvalitu života obyvatel v ulici Bergmanova.

Rozpor s původní studií společnosti Landia

Při koupi pozemku byla prezentována studie, která jasně stanovovala maximální výšku zástavby 2 NP s postupným snižováním hustoty obytné struktury směrem k parku. Tato studie byla klíčovým faktorem při našem rozhodování o koupi pozemku.

Odkaz na projekt: Obytný soubor Rajský vrch 3 – Landia

Nevhodnost navržené zástavby pro dané území

Zástavba, kterou se společnost Landia pokusila v rámci veřejného vybavení realizovat a nyní dle navrhovaného plánu na 3NP toto bude realizovat, jednoznačně neodpovídá charakteru krajiny. V blízkosti přírodní rezervace by měla být zástavba výškově klesající, nikoliv narůstající, aby respektovala přírodní hodnoty a vizuální integritu území.

Nedostatečná komunikace změny

Navržená změna nebyla dostatečně komunikována s vlastníky dotčených pozemků, což považují za zásadní nedostatek v procesu plánování.

---

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Kapacita a výšková regulace daných ploch byla upravena v kontinuitě se změnou dosavadního ÚP SÚ Z 3068. Zvýšení o jediné podlaží nelze považovat za vizuální narušení vůči blízkému i vzdálenému okolí. V TR ploše musí stavebník vždy dodržet více faktorů včetně výškové regulace, tak i zadanou strukturu, která je v místě řešena jako struktura zahradního města (06). Jedná se o rozmezí podlažnosti 2 až 3.

Ochrana přírody a krajiny je převzata do koordinačního výkresu jako vybraný limit v území.

Plocha byla z hlediska veřejných zájmů zatížena podmínkou uzavření plánovací smlouvy, což je optimální nástroj pro dojednání a dořešení podrobných požadavků a parametrů zástavby, jakož i z hlediska prostorového a výškového uspořádání, řešení deficitů veřejné infrastruktury apod.



Transformační rekreační plocha byla upravena také dle změny stávajícího ÚP Z 3068 a aby umožňovala vhodné využití. Zastavovací studie nejsou podkladem pro návrh MPP a proto k ní nebylo přihlédnuto.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

Platný ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Výšková regulace jakožto rozmezí podlažnosti 2 až 3 NP je v souladu s charakterem území.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejich limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území ve vztahu k okolí.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě

vyhodnocení všech obdržných připomínek, námítek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námítek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmínečně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Nadto je ve vybraných plochách zároveň pro zajištění veřejných zájmů v souvislosti s navýšením hodnoty pozemků oproti stávajícímu

právnímu stavu vymezena plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkově dané plochy. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

**ID 3025652**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 823

Podatel | **MEJSTŘÍK ROMAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYNBSY

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5p6q5krw

Lokalita | 126

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námitky týkající se pozemku parcelní číslo 3746,  
v k.ú.Smíchov

---

**Vyjádření**

Podávám námitku týkající se pozemku **parcelní číslo 3746, v k.ú.Smíchov**, a to do plochy ÚSES 500-3104 a plochy parku 123/126/2522.

**Odůvodnění**

Podávám námitku týkající se pozemku **parcelní číslo 3746, v k.ú.Smíchov**, a to do plochy ÚSES 500-3104 a plochy parku 123/126/2522. **Parcela tvoří jeden funkční celek** s pozemky s parc.čísly 3744, 3745/1 a 3745/2, v k.ú.Smíchov a zde umístěnou stavbou a nachází se na ní v současné době parkoviště. Žádáme proto o uvedení do souladu dle skutečného stavu.

Parcela 3746, jejímž jsem vlastníkem je intenzivně využívána jako příslušenství k domu č.p. 2426/6 na parcele č. 3744 v k.ú. Smíchov.

podatel

---

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné

infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025653**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 824

Podatel | **SNEO, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZY2L8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5ps9zrg

Lokalita | 122

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k Metropolitnímu plánu Prahy pro pozemky: p.č. 560/16, p.č. 560/77, oba k.ú. Střešovice

---

### Vyjádření

Výše uvedené pozemky se nachází mezi zástavbou bytovými domy při ulici Na Petynce a souborem řadových garáží uvnitř plochy vymezené ulicemi Na Petynce a U Střešovických hřišť. Skupina bytových domů sestává ze solitérních hranolů s podlažností 4 (4+1), vytváří podél ulice Na Petynce uliční čáru otevřenou a je ukončena domem ve tvaru L. Východním směrem je symetricky, podle severojižní osy procházející areálem koupaliště, situována podobně modelovaná skupina bytových domů. Řadové garáže za pozemky SNEO tvoří nepřerušenu, vůči ulici Na Petynce šikmou, linii o délce 80 m, s podlažností 1.

### Odůvodnění

Vlastník uvažuje s využitím výše uvedených pozemků pro zástavbu domem s funkcí bydlení. Měřítkem hmoty by respektoval bytové domy v nejbližším sousedství, byl by situován v druhém plánu vůči ulici Na Petynce. Podobný záměr by bylo možné realizovat u zmíněného, východního symetrického protějšku.

Vlastník pozemků p.č. 560/16, p.č. 560/77, oba k.ú. Střešovice, namítá aktuální výškovou regulaci, která je v aktuální podobě Metropolitního plánu v příslušném čtverci definována hodnotou dva. Vlastník předkládá žádost o zvýšení výškové regulace v příslušném čtverci na hodnotu 4, shodnou jaká je stanovena pro nejbližší zástavbu při ulici Na Petynce.



## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3025711**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 826

Podatel | **Ing. Stanislav Petrásek**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPI20

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5qccwuti

Lokalita | 850, 881, 897

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka č. 2

---

### Vyjádření

Prosím vyjmout parcely s parc. č. 1812/5, 1827/5, 1813 v k.ú.  
Hloubětín z lokálního biokoridoru s ozn. 500/-/3586.

### Odůvodnění

Důvodem vyjmutí je současné využití pozemků s návazností na využití pozemků za hranicí biokoridoru v lokalitě č. 722 - Kyjské skleníky. Nebráním se směně pozemků za pozemky mimo ÚSES.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že parcely 1827/5 a 1813 a částečně také 1812/5, se nacházejí celé v lokálním biokoridoru Rokytka. Je zde vymezeno cílové společenství jako luční, vodní a mokřadní a to z důvodů zachování funkce nivy Rokytka. Dané parcely se nacházejí v typu i struktury parkové prostranství a neodpovídají svým charakterem ani struktuře areálů vybavenosti do které by připomínkující dané parcely přeřadit. Cílem navržených regulativů je posílit charakter a rekreační využití parku Údolí Rokytka a parku Meandry Rokytka, navrženého podél potoka Rokytka zejména zkvalitněním pěší dostupnosti podél potoka a v návaznosti na ulice okolní zástavby a doplnění mobiliáře. V daném místě je možné umisťovat budovy a stavby v souladu s regulativy MPP: Jde primárně o regulativy parku a ÚSES:

1) pozemky jsou součástí městského parku čtvrtěové hierarchie — Údolí Rokytka. To znamená že v rámci čtvrtěového parku je přípustné umisťovat budovy do 150 m<sup>2</sup> RPB jednotlivě, maximálně však 200 m<sup>2</sup> v součtu pro celé území parku. Dle čl. 90 se jedná o budovy které slouží účelu parku a poskytování služeb návštěvníkům parku. Přípustné je umisťovat budovy o maximální výšce 2 RNP.

2) v rámci ÚSES se jedná o články 114 (5) a čl. 115. Řešení ÚSES v daném prostoru vychází z Plánu ÚSES hl. m. Prahy, poskytnutého v roce 2021 orgánem ochrany přírody jako oficiální oborový podklad pro územní plánování. Biokoridor Rokytka je významný mokřadní biokoridor, který propojuje přírodní stanoviště v městské krajině a umožňuje pohyb rostlin a živočichů mezi jednotlivými lokalitami. Ochrana tohoto toku je důležitá především proto, že mokřadní ekosystémy zadržují vodu v krajině, pomáhají zmírňovat povodně, zlepšují kvalitu vody přirozenou filtrací a ochlazují okolí. Biokoridor je také součástí městského parku Údolí Rokytka.

Námítka

**ID 3027347**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 826

Podatel | **Ing. Stanislav Petrásek**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPIN3

Identifikátor podání Portálu Pražana | dg8rbmx3

Lokalita | 850

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka

---

**Vyjádření**

Požaduji vyjmout parcely s parc. č. 1812/5, 1827/5 a 1813 v k.ú. Hloubětín z lokality 850 - Údolí Rokytky a jejich přiřazení k vedlejší lokalitě 722 - Kyjské skleníky.

**Odůvodnění**

Důvodem námítky je to, že výše uvedené parcely sousedí přímo s lokalitou č. 722 a je preferováno stejné využití pozemků.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že parcely 1827/5 a 1813 a částečně také 1812/5, se nacházejí celé v lokálním biokoridoru Rokytky. Je zde vymezeno cílové společenství jako luční, vodní a mokřadní a to z důvodů zachování funkce nivy Rokytky. Dané parcely se nacházejí v typu i struktury parkové prostranství a neodpovídají svým charakterem ani struktuře areálů vybavenosti do které by připomínkující dané parcely přeřadit. Cílem navržených regulativů je posílit charakter a rekreační využití parku Údolí Rokytky a parku Meandry Rokytky, navrženého podél potoka Rokytky zejména zkvalitněním pěší dostupnosti podél potoka a v návaznosti na ulice okolní zástavby a doplnění mobiliáře. V daném místě je možné umisťovat budovy a stavby v souladu s regulativy MPP: Jde primárně o regulativy parku a ÚSES:

1) pozemky jsou součástí městského parku čtvrté hierarchie — Údolí Rokytky. To znamená že v rámci čtvrtého parku je přípustné umisťovat budovy do 150 m<sup>2</sup> RPB jednotlivě, maximálně však 200 m<sup>2</sup> v součtu pro celé území parku. Dle čl. 90 se jedná o budovy které slouží účelu parku a poskytování služeb návštěvníkům parku. Přípustné je umisťovat budovy o maximální výšce 2 RNP.

2) v rámci ÚSES se jedná o články 114 (5) a čl. 115. Řešení ÚSES v daném prostoru vychází z Plánu ÚSES hl. m. Prahy, poskytnutého v roce 2021 orgánem ochrany přírody jako oficiální oborový podklad pro územní plánování. Biokoridor Rokytky je významný mokřadní biokoridor, který propojuje přírodní stanoviště v městské krajině a umožňuje pohyb rostlin a živočichů mezi jednotlivými lokalitami. Ochrana tohoto toku je důležitá především proto, že mokřadní ekosystémy zadržují vodu v krajině, pomáhají zmírňovat povodně, zlepšují kvalitu vody přirozenou filtrací a ochlazují okolí. Biokoridor je také součástí městského parku Údolí Rokytky.

Námítka

**ID 3030949**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 828

Podatel | **MOHAMED NADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYVB64

Identifikátor podání Portálu Pražana | uiswgp4k

Lokalita | 242

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Osada Sadová

---

### Vyjádření

Zahrádkářská osada SADOVÁ - není jmenovitě na mapě uvedena, navíc po kliknutí se jeví jako zastavitelná stavební.

Ostatní osady -např Zavážka jsou přitom jmenovitě zmíněny a jsou NESTAVEBNÍ.

### Odůvodnění

Jako majitel zahradních chat na pozemcích 490/20 a 490/21 podávám námítku k zastavitelnosti tohoto území .

Údaje o mně jakožto majiteli staveb na pozemku 490/20 a 490/21 jsou zapsány v katastru.

Žádám též o jasné uvedení pojmenování osady Sadová do územního plánu. s tím že se jedná o nezastavitelnou stavební lokalitu .

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že je vymezena zahrádková osada. Platí regulativy MPP.

Návrh MPP dostatečným způsobem chrání stávající zahrádkové osady a zároveň nebrání vzniku nových. Zahrádkové osady jsou vymezovány konkrétní plochou v souladu se zněním čl. 111 odst. 3. Jejich vymezení je koordinováno s reálným stavem v území a zapracováno v návaznosti na právní stav. Dále podrobněji viz příloha P.184 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě výsledků veřejného projednání byly regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP. Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.



Námítka

**ID 3025715**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 829

Podatel | **NP12 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1CUY

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5qrx28uj

Lokalita | 594

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka – nesouhlasná, s textovou částí krycího listu lokality 594 Areály Horní Počernice, konkrétně s textací u produkční plochy 414/594/5322.

---

### Vyjádření

Jako zástupci vlastníků a pozemků:

i. Stora Essingen 13 s.r.o. – 4037/170

ii. Farsholmen 14 s.r.o. – 4037/171

iii. NP12 s.r.o. – 4037/172, 4037/562, 4037/563, 4037/564, 4037/565, 4037/599, 4037/600

iv. D&amp;D REALITY NORD, s.r.o. – 4037/260, 4037/51, 4037/253, 4037/258, 4037/257, 4037/256, 4037/254, 4037/255, 4037/2, 4037/169, 4037/181, 4037/27, 4037/26, 4037/179, 4037/29

Nesouhlasíme s limitující textací u produkční plochy 414/594/5322: „**V rozvojové ploše je možné umisťovat pouze skladovací areály**“  
Rozvojová plocha funkčně navazuje na již provozovaný areál, jehož funkční využití je následující: Administrativa, skladování, servis, montáž, drobná výroba a vývojové dílny.

Pokud naše námítce nebude možno v tuto chvíli vyhovět, prosíme o zařazení této naší námítky do 1. kola změn nového Metropolitního plánu Prahy.

### Odůvodnění

Navrhovaná rozvojová plocha navazuje na stávající vybudované objekty a infrastrukturu areálu produkčního parku a jeho rozšíření dle rozvojové studie. V současné chvíli probíhá stavební řízení ohledně

povolení umístění nové etapy IV, jejíž funkce je v průvodní zprávě povolovací dokumentace definována takto:

*„NORD PARK IV; VÝSTAVBA AREÁLŮ 15 – 19  
NORD PARK IV, VÝSTAVBA KOMUNIKACE A INŽENÝRSKÝCH  
SÍTÍ*

*Projektovaný záměrem je pokračování výstavby stávající komerční zóny - <https://www.nordpark.cz/> - o 5 nových areálů, které jsou určeny k pronájmu jednotlivým uživatelům. Záměr leží v Praze, m. č. Horní Počernice jižně od rychlostní komunikace R10. V každém areálu bude hala s administrativní vestavbou, vnitroareálové parkoviště, komunikace a oplocení. Areály jsou uvažovány většinou pro firmy, které kromě skladování zajišťují u svých výrobků servis, montáž, drobnou výrobu atp. Využití areálů pro výhradní skladové využití nebo logistiku nepředpokládáme. V areálech nebudou skladovány nebezpečné látky (chemické látky, ropné látky, jedy, pesticidy, látky nebezpečné vodám).*

*Jednotlivé haly areálů budou sloužit k pronájmu jednotlivým budoucím uživatelům za účelem využití v souladu s charakteristikou, stanovenou ÚP HMP tj. nerušící výroba (kompletace a montáž výrobků nebo komponentů), služby (opravny, servisní služby, obchodní služby) a skladování.*

*Stavby hal jsou rozděleny na administrativní část a komerční prostory. Jedná se o prostory určené k pronájmu. „*

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v příslušném textu krycího listu, byla pouze úprava (zmenšení) rozlohy rozvojové plochy, tj. nikoliv úprava individuálního regulativu, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že na nedokončené záměry se vztahuje čl. 167 textové části MPP.

Požadavek, resp. návrh na pořízení změny Metropolitního plánu po jeho vydání bere pořizovatel na vědomí. Změny Metropolitního plánu budou pořizovány dle NSZ a o zahájení jejich pořizování bude možné požádat ihned po nabytí účinnosti MPP.

Podávání podnětů na pořízení změn územního plánu a jejich posuzování je podrobně popsáno v Oddílu 4 (§ 108 – § 111) NSZ. Pořizovatel se následně bude každým doručeným podnětem na pořízení změny zabývat a dále jej předloží Zastupitelstvu HMP k rozhodnutí o případném pořízení. Požadavky na zaevidování žádostí o následné změny MPP však není možné řešit v rámci aktuálního pořizování návrhu MPP.

Námítka

**ID 3025714**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 829

Podatel | **NP12 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1CUY

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5qrx28uj

Lokalita | 594

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka – souhlasná, s návrhem výškové regulace s rozmezím podlažnosti 3 (1-3 RNP) pro nově navrhovanou zástavbu v produkční ploše 414/594/5322 (zvýšení ze 2 na 3).

**Vyjádření**

Jako zástupci vlastníků a pozemků:

i. Stora Essingen 13 s.r.o. – 4037/170

ii. Farsholmen 14 s.r.o. – 4037/171

iii. NP12 s.r.o. – 4037/172, 4037/562, 4037/563, 4037/564, 4037/565, 4037/599, 4037/600

iv. D&amp;D REALITY NORD, s.r.o. – 4037/260, 4037/51, 4037/253, 4037/258, 4037/257, 4037/256, 4037/254, 4037/255, 4037/2, 4037/169, 4037/181, 4037/27, 4037/26, 4037/179, 4037/29

Souhlasíme s návrhem výškové regulace s rozmezím podlažnosti 3 (1-3 RNP) pro nově navrhovanou zástavbu v produkční ploše 414/594/5322.

**Odůvodnění**

Navrhovaná výšková regulace (3) navazuje na stávající vybudované objekty a infrastrukturu areálu produkčního parku a jeho rozšíření dle rozvojové studie. Předpokladem je pokračování technologického a business parku označovaného jako NORD PARK, s možností jeho pokračování v budoucnosti i přes hranici katastru podél dálnice D10. Hlavním stávajícím a předpokládaným budoucím využitím je vývoj a výzkum, laboratoře, B2B a velkoobchodní prodej a specializovaný retail. Zároveň je rozvoj lokality od počátku konzultován s MČ Praha 20 - Horní Počernice.

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.  
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas  
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací  
dokumentace.

Námítka

**ID 3025727**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 830

Podatel | **COUFAL ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDJX7F

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5rcuwni

Lokalita | 952

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Kontinuita územního plánování

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením stávajícího potenciálu využitelnosti svého pozemku parc. č. 290/2, k. ú. Benice, a požaduje zachování kontinuity územního plánování mezi stávajícím územním plánem a Metropolitním plánem, tedy zachování minimálně stávajících podmínek předpokládaných územní rezervou, umožňujících v budoucnu vznik nové samostatné lokality s cílovým charakterem – zastavitelná, rozvojová, obytná s vesnickou strukturou.

### Odůvodnění

Pozemek podatele dle aktuálně platného územního plánu spadá do více ploch s rozdílným způsobem využití. Část pozemku přiléhající ke stávající zástavbě, je v územní rezervě určena pro budoucí možné využití OB-B – čistě obytné. K této části pozemku podatel podal souběžně s touto námitkou též námitku proti navrhovanému způsobu a míře využití. Právě k této části pozemku upravený návrh Metropolitního plánu přistupuje zcela diskontinuálně, když předmětnou část pozemku nově vymezuje jako plochu nezastavitelnou. Tento přístup je zcela v rozporu s principem kontinuity územního plánování.

Přitom platí, že princip kontinuity územního plánování je judikaturou správních soudů všeobecně uznáván jako jeden ze zásadních mantinelů omezení vlastnického práva v rámci územního plánování. Pro úplnost pak nutno podotknout, že s uvedeným principem je neoddělitelně spjata zásada materiální pravdy, kdy případný odlišný přístup k dané lokalitě je nutno v rámci územního plánování dostatečně a s přihlédnutím ke konkrétnímu zásahu na základě objektivních faktů zdůvodnit. Upravený návrh Metropolitního plánu tak nečiní a ve vztahu k omezení vlastnického práva podatele v tomto

případě přistupuje v rozporu s uvedenými principy, svévolně, a tedy nepřípustným způsobem.

V této souvislosti je zásadní, že bezprostředně přiléhající pozemky ve vlastnictví jiných subjektů (např. parc. č. 1879/79 a 1879/8, k. ú. Uhříněves), které dle stávajícího územního plánu spadají do téže plochy OB-B v územní rezervě, jsou návrhem Metropolitního plánu navrhovány k zastavění jako rozvojová plocha.

K sousedním pozemkům (např. parc. č. 1879/79 a 1879/8, k. ú. Uhříněves) tedy Metropolitní plán přistupuje kontinuálně, k předmětnému pozemku podatele zcela opačně. Tento rozdílný a nerovný přístup, však nemá žádné opodstatnění. Výše uvedené sousední pozemky mají stejné charakteristiky jako předmětný pozemek, resp. jeho část, na které podatel požaduje umožnění zástavby a kterou vyznačuje graficky v příloze této námítky. Jedná se taktéž o ornou půdu, aktuálně zemědělsky nevyužívanou, vedenou v zemědělském půdním fondu s BPEJ 21100. Neexistuje tedy žádný funkční ani kvalitativní rozdíl, který by rozdílný přístup a diskontinuitu zdůvodňoval.

Pro odstranění pochybností podatel doplňuje, že ve vztahu ke zbývajícím částem jeho pozemku, která je aktuálně v územním plánu v ploše NL (louky, pastviny) a v územní rezervě IZ (izolační zeleň), diskontinuity územního plánování nenamítá a akceptuje její odlišný charakter a využití. Podatel tedy nežádá žádného obohacení, nežádá zhodnocení jeho pozemků ani expanzi zastavitelných ploch do ploch přírodních. Žádá pouze to, aby k jeho pozemku bylo z pohledu územního plánování přistupováno kontinuálně a rovně a aby jeho vlastnické právo nebylo bezdůvodně takto zásadně omezeno.

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo zejména úprava trasy 630/-/101 Jižní vstup Rychlého spojení—územní rezerva, tj. nikoliv úprava hranic zastavitelného či nezastavitelného území nebo úprava využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení. Starší ÚP odrážely dřívější situaci a nelze je považovat za rozhodující pro současné plánování. V rámci pořizování ÚP a jeho změn je běžné a správné, že některé plochy, které byly v dosavadním ÚP definovány jako plně zastavitelné, jsou nově regulovány přísněji, a naopak. Tento přístup umožňuje reagovat na změny v čase, zejména změny ve výše zmíněných oblastech.

Podle ustálené judikatury je územní plánování proces dynamický. Zásada právní kontinuity územního plánování neznamena neměnnost dosavadního stavu, nýbrž požadavek racionální návaznosti mezi předchozími a novými koncepcemi. Návrh MPP nezasahuje do vlastnického práva namítajícího, neboť nemění způsob využití jeho pozemku. Podle ustálené judikatury vlastník sousedního pozemku nemá právní nárok na zachování nezastavitelnosti okolních pozemků.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel. Automatické přebírání využití z dříve platných územně plánovacích dokumentací by bylo s těmito cíli a úkoly v rozporu a znamenalo by narušení koncepce rozvoje. Dále podrobněji viz příloha P.181 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek

koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

**ID 3025726**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 830

Podatel | **COUFAL ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDJX7F

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5rcuwgni

Lokalita | 952

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Změna zastavitelnosti části pozemku 290/2

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s tím, že celá plocha jeho pozemku parc. č. 290/2, k.ú. Benice, je vymezena jako nezastavitelná a požaduje, aby část tohoto pozemku (vyznačeno v grafické příloze této námítky), bezprostředně přiléhající k sousední lokalitě 272 / Stará Uhříněves, resp. její části - rozvojové ploše 414/272/5170, byla vymezena jako **plocha zastavitelná stavební, typu vesnické struktury, s obytným způsobem využití**, a byla pro ní stanovena **míra stability rozvojová**.

### Odůvodnění

#### Logické navázání na stávající městskou strukturu

Část předmětného pozemku bezprostředně přiléhá ke stávající zástavbě, která je strukturálně zařazena do lokality 272 / Stará Uhříněves. V návaznosti na tuto stávající zástavbu byla Metropolitním plánem vymezena rozvojová plocha 414/272/5170, na které se počítá s rozšířením zastavěného území. Tato rozvojová plocha taktéž bezprostředně přiléhá k předmětné části pozemku podatele.

Přestože předmětná část pozemku podatele leží hned za hranicí současné zástavby, přirozeně navazuje na urbanizované území a logicky by měla být součástí plánovaného rozšíření stávající zástavby, do rozvojové plochy 414/272/5170 nebyla zahrnuta, a nebyla ani jiným způsobem vymezena jako zastavitelná.

Lokalita Stará Uhříněves je vymezená lokalita s původní vesnickou strukturou, která ve čtvrti Blokanda nebyla nikdy dokončena. Slepé ulice Tichonická a Pardubická dlouhodobě čekají na své prodloužení a na dotvoření celé čtvrti. Je zde připravena technická i dopravní infrastruktura a pozemky v současné době nejsou využívány

k zemědělské činnosti. Funkční plocha v platném územním plánu je OP/OB-B.

V roce 2021 byla pro danou lokalitu zpracována urbanistická studie, která na současnou zástavbu plynule navazuje, dotváří ucelenou čtvrť a logicky doplňuje uliční síť. Tato studie zahrnuje také část předmětného pozemku a potvrzuje, že zástavba v území je urbanisticky udržitelná a proveditelná.

Podatel pro úplnost připojuje grafickou přílohu územní studie, z níž mimo jiné vychází při vymezení části pozemku vhodné k zástavbě. Pozemek je navržen k rozdělení na dva stavební pozemky označené jako B1 a B2. Celková výměra požadované zastavitelné části činí cca 1 900 m<sup>2</sup>.

Současný stav území, včetně nedokončené ulice Tichonická, je zachycen na fotografiích, které jsou přílohou této námítky.

#### Efektivní využití plánovaných komunikací a ostatní infrastruktury

Sousední pozemky (např. parc. č. 1879/79 a 1879/8, k. ú. Uhříněves) jsou v návrhu Metropolitního plánu vymezeny jako stavební, a lze tedy v lokalitě očekávat vybudování potřebné dopravní a technické infrastruktury, zejména prodloužení ulice Tichonická. Je proto logické tuto infrastrukturu využít efektivně a umožnit zástavbu rodinnými domy také na západní straně nově prodloužené ulice Tichonická. Tím by zároveň došlo k přirozenému doplnění stávající zástavby rodinných domů v lokalitě a k efektivnímu využití nově budované infrastruktury a veřejných investic.

#### Vytvoření kompaktnějšího a funkčnějšího celku

Výstavba na části předmětného pozemku podatele přispěje k vytvoření kompaktní a přehledné zástavby, která bude navazovat na urbanizovanou část Uhříněvsi, aniž by vznikl nepřirozený zastavěný útvar, jak v nynější podobě předpokládá návrh Metropolitního plánu.

Současná hranice zastavitelného území bez dalšího pouze mechanicky kopíruje hranici katastrálních území (hranice mezi k. ú. Benice a k. ú. Uhříněves) a nereflexuje skutečnou urbanistickou logiku místa. Smysluplnější je přitom území dotvořit tak, aby vznikl funkční a ucelený urbanistický celek, nikoli hranice založená na administrativní linii.

#### Nerovný přístup

Sousední pozemky (např. parc. č. 1879/79 a 1879/8, k. ú. Uhříněves), které Metropolitní plán vymezuje jako stavební/zastavitelné, mají

stejné charakteristiky jako pozemek dotčený námitkou – jedná se o ornou půdu, aktuálně zemědělsky nevyužívanou, vedenou v zemědělském půdním fondu s BPEJ 21100.

Neexistuje tedy žádný funkční ani kvalitativní rozdíl, který by odlišoval dotčené pozemky od sousedních již vymezených stavebních ploch.

Podatel tedy požaduje, aby tento nerovný přístup k jeho pozemku byl napraven a výstavba na části jeho pozemku, vyznačené v grafické příloze této námítky, byla umožněna. Podatel přitom nepožaduje zastavitelnost celé plochy předmětného pozemku, nýbrž jen v té části, jejíž zástavba bude navazovat na zástavbu stávající a budoucí. Tím nedojde k narušení charakteru nové a budoucí zástavby a nebude tím dotčen žádný z chráněných zájmů.

#### Rozdílný přístup v kontinuitě územního plánování

Ačkoliv je přilehlá rozvojová plocha 414/272/5170 dle platného územního plánu co do způsobu využitelnosti totožná s částí předmětného pozemkem podatele, Metropolitní plán k budoucí možné zástavbě na části pozemku podatele a této přilehlé rozvojové ploše 414/272/5170 přistupuje rozdílně.

Využitelnost předmětného pozemku podatele je oproti přilehlým pozemkům zásadně omezena, a to bez jakéhokoli opodstatnění. Jedná se o zásah do vlastnického práva, který je tak nepřiměřený a tudíž nepřipustný.

V tomto ohledu je třeba zdůraznit, že dle platného územního plánu je na předmětné části pozemku podatele v územní rezervě umožněna obytná výstavba (OB/B), která však má být dle návrhu Metropolitního plánu zcela definitivně znemožněna.

#### Závěr

Alternativ, jak zastavitelnost na předmětné části pozemku podatele umožnit, připadá v úvahu více a podatel ponechává na pořizovateli a zpracovateli Metropolitního plánu, jakým konkrétním způsobem bude požadovaného cíle dosaženo.

V úvahu připadá např. ponechání pozemku podatele ve stávající lokalitě s tím, že by pro vyznačenou část pozemku byl v rámci stávající lokality stanoven individuální regulativ, kterým by byla budoucí možná zástavba umožněna ve stejné míře a za stejných podmínek jako sousedící rozvojová plocha, tedy:

*Plocha zastavitelná stavební, Typ struktury: vesnická struktura  
Způsob využití: obytná Zmax : 35 % Zz : 20 % Vz : 2,0 s tím, že  
rozhodování v území je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.*

Tato varianta se podateli jeví jako nejméně invazivní do stávající struktury rozdělení území, kdy není požadováno rozšíření sousedící lokality 272 / Stará Uhříněves, jakož ani rozšíření rozvojové plochy 414/272/5170. I tyto způsoby však z pohledu podatele mohou dosáhnout požadovaného.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo zejména úprava trasy 630/-/101 Jižní vstup Rychlého spojení—územní rezerva, tj. nikoliv úprava hranic zastavitelného či nezastavitelného území nebo úprava využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.



Námítka

**ID 3025729**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 832

Podatel | **FINEP Hloubětín k.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZE3I

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5rm4k7gv

Lokalita | 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1

---

**Vyjádření**

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

**Námítka 156/1 – změna typu struktury transformační plochy 411/156/2341**

Účastník požaduje v rámci transformační plochy 411/156/2341 změnu typu struktury z heterogenní (04) na hybridní (03).

**Odůvodnění**

Území lokality Nová Harfa (156) s předmětnou transformační plochou 411/156/2341 je v zásadách územního rozvoje hl. m. Prahy (dále jen „ZÚR“) definováno jako významné transformační zastavitelné území hlavního města Prahy s označením Vysočany 400/Z/51, viz výtah z textové části ZÚR níže:

„d) 3.2 Vysočany (400/Z/51) požadavky na využití: Plocha 400/Z/51 představuje potenciál pro atraktivní městskou čtvrť s bydlením ve vazbě na parkové úpravy podél Rokytky a s možností umístit při ulici Kolbenova celoměstsky významný záměr kulturního nebo sportovního charakteru.

Podmínky pro následné rozhodování o změnách v území:

- a) Vytvoření plnohodnotné městské čtvrti včetně občanské vybavenosti a pracovních příležitostí
- b) Rozvoj přírodních a rekreačních parkových ploch podél Rokytky
- c) Respektování ochranných pásem letiště Praha – Kbely včetně zohlednění hlukové zátěže
- d) Zohlednění kvality životního prostředí z pohledu ochrany veřejného zdraví při umisťování obytné zástavby, zejména podél komunikací s intenzivní dopravou a podél železničních tratí.

Úkoly pro podrobnější územně plánovací dokumentaci:

- a) Navrhnout přiměřený rozsah plochy, navrhnout způsob využití a prostorové regulativy odpovídající poloze ve městě, přírodním podmínkám a možnostem dopravní obsluhy.
- b) Založit vnitřní systémové vazby dopravy (včetně pěší) s nezbytnou prostupností území ve směru sever-jih.“

Pro část transformační plochy 400/Z/51 při ulici Kolbenova Metropolitní plán v souladu se ZÚR vymezuje hybridní typ struktury zástavby. Vzhledem ke shodnému významu a charakteru metropolitních radiál Kolbenové a Poděbradské by měla být Metropolitním plánem stanovena shodná struktura zástavby, tedy zástavba hybridního typu i v transformační ploše 411/156/2341. Pro zajištění funkční a koordinované transformace plochy 411/156/2341, v části s probíhající změnou územního plánu Z 3549/33, nechala v souladu se ZÚR Městská část Praha 9 zpracovat sp. m4 architekti v roce 2020 „Urbanistickou studii Poděbradská – západ“ (dále jen „Studie“). Studie byla schválena zastupitelstvem MČP9, stanovila pravidla pro uspořádání území a vytvořila platformu pro dohodu všech vlastníků pozemků v lokalitě. Studie zpracovala území za pomoci vymezení stavebních a nestavebních bloků a nastavila základní hierarchii veřejných prostranství a vybavenosti. Cílem studie bylo umožnit navýšení kapacity ZŠ U Elektry ve stávající ploše s odlišným využitím „VV“ v koordinaci se zástavbou podél metropolitní ulice Poděbradské v severozápadním kvadrantu křižovatky s ulicí U Elektry. Dodržení Studií nastavených regulativů umožní jak zástavbu nárožních pozemků stavbou dotvářející křižovatku ulic Poděbradská a U Elektry, ale zejména umožní vytvoření nového uličního propojení zcela zásadního pro budoucí navýšení kapacity ZŠ Elektra. V rámci regulativů zastavěnosti Metropolitního plánu není možno dosáhnout Studií uvažovanou zastavěností nároží u bloku zmenšeného návrhem nového uličního

propoje pro ZŠ Elektra v intencích Metropolitním plánem navrhované heterogenní struktury. Pozemky po vymezení nového uličního propojení mají plochu 2.637 m<sup>2</sup>, zastavěnost při vymezení budovy podél ulice Poděbradské a U Elektry je 62%. V rámci heterogenní struktury by maximální zastavěnost odpovídala cca zastavěnosti neznámého bloku Zn 40%.

V neposlední řadě je potřeba zmínit legitimní očekávání účastníka vzhledem k parametrům probíhající změny Z 3549. Parametr koeficientu podlažních ploch odpovídá výše uvedeným parametrům a ponechání návrhu Metropolitního plánu ve struktuře heterogenní by snížilo očekávaný objem zástavby na pozemcích.

**Vzhledem k výše uvedenému požaduje účastník změnu definované struktury transformační plochy 411/156/2341, v lokalitě 156 Nová Harfa na strukturu (03) hybridní.**

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3025730**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 832

Podatel | **FINEP Hloubětín k.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZE3I

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5rm4k7gv

Lokalita | 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 2

**Vyjádření**

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

**Námítka 156/2 – vymezení grafického regulativu veřejné vybavenosti v rámci transformační plochy 411/156/2341 bodem**

Účastník požaduje v rámci transformační plochy 411/156/2341 zrušení parametrické regulace občanské vybavenosti a její nahrazení grafickým regulativem - vymezení bodem, dle článku 144 odstavce (1) písm. a) textové části Metropolitního plánu a to v místě specifikovaném v příloze č. 1 tohoto podání (bod označen jako 156/2). Současně účastník požaduje upravit krycí list Lokality v části KLZ/800 a doplnit daný bod s parametrem minimální plochy 8.500 m<sup>2</sup> o poloměru kružnice 100 m.

**Odůvodnění**

V území plochy 411/156/2341, v části s probíhající změnou územního plánu Z 3549/33, byla MČP9 pořízena Urbanistická studie Poděbradská – západ (m4 architekti 2020), odsouhlasená zastupitelstvem MČP9, která stanovila pravidla pro uspořádání území a vytvořila platformu pro dohodu všech vlastníků pozemků v Lokalitě,

při zajištění ochrany veřejných zájmů, včetně zájmů MČP9, jejich občanů a potřeb Lokality dle místních podmínek.

Cílem studie bylo umožnit navýšení kapacity ZŠ U Elektry v ploše VV a zajistit její funkční napojení na infrastrukturu v koordinaci se zástavbou podél metropolitní ulice Poděbradské v severozápadním kvadrantu křižovatky s ulicí U Elektry. Studie zpracovala území za pomoci vymezení stavebních a nestavebních bloků a vymezila plochy pro umístění veřejné vybavenosti a její dopravní obslužnosti, a tedy nastavila i základní hierarchii veřejných prostranství.

Díky Studií nastavené dohodě v území a již realizované stavbě Základní školy U Elektry je poloha budoucí občanské vybavenosti známa a je tedy vhodné umístit požadavek na veřejnou vybavenost lokalizovaně. Navrhujeme proto umístění grafického regulativu - bodem dle článku 144 odstavec (1) a) textové části Metropolitního plánu s uvedenou minimální plochou 8500m<sup>2</sup>. Tato hodnota dvojnásobně překračuje plošný požadavek parametrické regulace pro plochu 411/156/2341.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3025731**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 832

Podatel | **FINEP Hloubětín k.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZE3I

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5rm4k7gv

Lokalita | 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Referenční koeficient

---

**Vyjádření**

Účastník požaduje, aby v území transformační plochy 411/156/2481, která je zahrnuta do plochy podmíněné plánovací smlouvou č. 994/156/1059 viz grafická příloha, byla upravena hodnota referenčního koeficientu v souladu s projednanou změnou Z 3549/33 a s uzavřenou plánovací smlouvou č. PLA/34/07/000313/2025 a č. MČ 2024/OSM/0301/OINO.

**Odůvodnění**

Pro změnu Z 3549/33 byla uzavřena plánovací smlouva mezi Hl. městem Prahou, Městskou částí Praha 9 a investorem, která byla Zastupitelstvem HMP přijata dne 27.3.2025 usnesením číslo 22/14.

Na základě těchto skutečností požadujeme propsání odpovídajících kapacit.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Referenční hladina HPPref, resp. koeficienty KPPref, byla odvozena od právního stavu z koeficientů KPP dosavadního ÚP SÚ, a to na základě úplného znění účinného k momentu uzavření vstupních dat v lednu 2025 pro zpracování návrhu MPP pro účely opakovaného veřejného projednání. Změny ÚP SÚ přijaté mezi tímto datem a datem vydání Metropolitního plánu byly vždy samosprávu verifikovány a revidovány optikou Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy a na základě vymezení podmíněnosti plánovací smlouvou v návrhu MPP. V případě, že změna ÚP SÚ

probíhala v ploše podmíněné, byla vždy plánovací smlouva vyžadována. Tato plánovací smlouva tak již předjímá stav po schválení MPP a v důsledku toho nedochází k dodatečnému zatížení stavebníka v předmětném území, neboť podmínka je v daném čase již splněna. Toto řešení pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotili s ohledem na procesní a časovou náročnost díla nového územního plánu jako adekvátní a optimální řešení přechodu mezi dvěma odlišnými právními stavy a územními plány. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Právní stav koeficientů KPP dle ÚP SÚ byl převeden na hodnoty referenčního koeficientu KPPref jednotnou metodikou s určitou rezervou v rámci přijatelné tolerance nenárokového navýšení HPP, a to z důvodu absorpce určité dílčí odchylky či nepřesnosti ploch mezi ÚP SÚ a návrhem MPP. Zpravidla se jednalo o limitní navýšení KPP 0,1 do koeficientu C, KPP 0,2 do koeficientu J a KPP 0,3 od koeficientu K a výše, což z důvodu právní kontinuity a jednotného přístupu odpovídá metodice pro transformaci koeficientů mezi oběma územními plány ve smyslu úpravy metodiky stanovení míry využití území v transformačních a rozvojových plochách na základě obdržených připomínek a námitek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. V případech, kdy v ÚP SÚ není stanovena míra využití území pomocí KPP (primárně v plochách stabilizovaných) byl z důvodu jednotného přístupu, právní kontinuity a předvídatelnosti využití tzv. fixní koeficient KPP dle přílohy č. 4 Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, opět z důvodu jednotného a předvídatelného přístupu vůči vlastníkům, navýšený o určitou rezervu v rámci přijatelné tolerance nenárokového navýšení HPP s totožnými principy jako u ploch se stanovenou mírou využití území pomocí KPP.

Námítka

**ID 3025732**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 833

Podatel | **NOVÁK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHPVI

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5rnj4zxt

Lokalita | 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | vlastník požaduje průchodnost

---

### Vyjádření

**Dotčený vlastník požaduje průchodnost pro plochu 411/156/2249.**

### Odůvodnění

Ulice Modrého je špatně dostupná pro pěší. Území v této oblasti nepusobí jako město, ale jako nesystematicky rozbitý průmyslový areál.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadovaná pěší prostupnost z transformační plochy 411/156/22449 směrem do ulice Modrého je navržena v pořizované územní studii Vysočany dvěma prostupy pod cyklostezkou A26. Metropolitní plán zobrazuje pouze významná pěší propojení v rámci jednotlivých lokalit, požadavek je tedy pod podrobnost Metropolitního plánu.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu;



tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: [vysocany.praha.eu](https://vysocany.praha.eu)

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3028974**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 833

Podatel | **NOVÁK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHPUN

Identifikátor podání Portálu Pražana | jkpwr52v

Lokalita | 157

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | snížení výškové regulace

---

### Vyjádření

**Dotčený vlastník požaduje pro transformační plochu 411/157/2484 snížení výškové regulace (rozmezí podlažnosti) na předchozí úroveň 6 a nenavýšování kapacity nad rámec současného územního plánu.**

### Odůvodnění

Umožnění takto vysoké zástavby je v daném území zcela neodůvodněné a nekoncepční a vymyká se zcela charakteru okolní zástavby. Takto vysoká zástavba by nenávratně poškodila charakter území a snížila kvalitu vystavěného prostředí.

Výšková zástavba právě v tomto místě nemá ani žádné kompoziční opodstatnění, neboť se v kontextu celých Vysočan nejedná o nijak kompozičně exponované místo (například stanice metra, významná křižovatka veřejných prostranství, náměstí či jinak vysoce integrované místo v zástavbě, „vstupní brána“ do nějakého významného území, ukončení významné pohledové osy či průhledu atp.), jehož význam by měl být právě výškovou zástavbou podpořen. Dotčený vlastník požaduje z výše uvedených důvodů zásadní snížení výškové hladiny tak, aby odpovídala danému území a charakteru okolní zástavby.

Daná transformační plocha je obklopená zástavbou se stanovenou výškovou regulací 6 a nachází se na samotném okraji *Nestavební transformační plochy s rekreačním využitím s územním systémem ekologické stability v lokalitě 852 / U Rokytky*.

Dosavadní urbanistický koncept území zde respektuje přechod výškové hladiny od nižších objektů u toku Rokytky směrem k vyšší zástavbě podél hlavních komunikací Kolbenovy a Poděbradské tak, aby nižší výška objektů v první linii zástavby u Rokytky umožňovala

otevřený krajinný pohled a plynulé napojení zástavby na rekreační území.

**V místě se nenachází žádný kompozičně ani provozně významné místo , které by odůvodňovalo umístění takovýchto výškových budov -** např. stanice metra (dokonce zde momentálně není ani zastávka tramvaje) či významné centrum občanské vybavenosti - a ani navrhovaný projekt (viz níže), zde žádné nové centrum nevytváří. Metropolitní plán v dané ploše navrhuje „čtyři čtverce s výškovou hladinou 15 NP“, což by v celých Vysočanech a v Hloubětíně bylo zcela bezprecedentní a vzhledem k lokalitě nesmyslné. **Žádný podobný takto rozsáhlý shluk výškových staveb se shodnou výškovou hladinou 15 NP se v širokém okolí nenachází, a to ani u stanic metra a jiných skutečných lokálních center.**

Severozápadní okraj plochy spadá dokonce do maximální podlažnosti 21 NP, stejnou výšku udává i výkres S03 schéma výškové regulace a to bez barevného zvýraznění.

Je evidentní, že aktuální **návrh Metropolitního plánu jen slepě naplňuje dosud nepovolený developerský záměr** v této lokalitě (územní řízení nebylo ještě ani oznámeno účastníkům k námítkám, investor podal pouze nekompletní dokumentaci s cílem zajistit si podmínky povolovacího řízení dle starého stavebního zákona č. 183/2006 Sb.), který představuje skupinu více než 50 metrových bytových věží, jež mají mít výhled na přírodní park údolí Rokytky a profitovat tak ze stávajícího charakteru údolí. Rozložení stejné hmoty (i při relativně vysokém koeficientu G) je přitom možné dosáhnout i jiným uspořádáním, a to i při zachování potřeby jednoho podélného a jednoho příčného prostupu územím. Dané řešení je tedy čistě preferencí investora, který v zájmu prosazení svých namítaných zájmů zcela zjevně ignoruje území, do kterého projekt umisťuje.

**Neexistuje důvod, aby návrh Metropolitního plánu reflektoval neschválený a kontroverzní developerský záměr v podobě pěti výškových budov, jejichž hmotové řešení je v rozporu s charakterem lokality a logikou umisťování výškových staveb.**

Tento přístup je rovněž v přímém rozporu s odůvodněním změny územního plánu Z 2789 v této ploše, kde je výslovně uvedeno: „*Pro navrhovanou plochu /SV/ se určuje kód míry využití území G, který odpovídá urbanistické koncepci pro danou lokalitu a předpokládá realizovat rozvolněnou výstavbu bytových domů s výškou 6–8 NP.*“ Stejný princip se objevuje i v části Opatření pro předcházení, snížení nebo kompenzaci závažných negativních vlivů na životní prostředí, kde se stanovuje požadavek: „*Zachovat a nadále rozvíjet stávající zeleň u Rokytky. Charakter umisťovaných objektů přizpůsobit svými parametry okolní zástavbě, neumožnit realizaci architektonicky*

*nekvalitních záměrů s výškovými objekty – dodržet navrhovanou strukturu rozvolněné zástavby o 6–8 NP.*“ Tyto zásady jsou sice zcela ignorovány investorem, autory Metropolitního plánu by však ignorovány být neměly, jelikož se jedná o text formulovaný MHMP.

Na problematičnost záměru upozorňuje (ač s některými zásadními nepřesnostmi v textu) i Územní studie Vysočany, a to jak z hlediska urbanistického řešení, tak z hlediska dopadů na biodiverzitu údolí Rokytky. Na tomto základě byly provedeny jisté úpravy reflektované i návrhem MP a vytvořením nestavební plochy 412/157/8129, výšková regulace však byla oproti předchozímu návrhu MP zásadně zvýšena.

S výhradami k rozložení hmoty se ztotožnila i **Komise pro rozvoj území MČ Praha 9**, která ve svém usnesení ze dne 22. 1. 2025 požaduje **odsun výškových staveb dále od Rokytky**.

Tento přístup pak potvrdilo 25.11.2025 Zastupitelstvo MČ Praha 9, kdy ve věci Metropolitního plánu schválilo podání zásadní připomínky, ve které požaduje úpravu výškové regulace tak, aby umožnila „výstavbu maximálně 6RNP v cípu u Rokytky, maximálně 8 RNP ve většině plochy záměru a maximálně 15 RNP u třídy Poděbradská“.

Dotčený vlastník tedy požaduje návrat předchozí výškové hladiny 6, která odpovídá konceptu výstavby přiléhající k zelenému pásu Rokytky.

Zároveň dotčený vlastník požaduje, aby nebyla navyšována kapacita této transformační plochy nad rámec současného územního plánu. Jedná se o pozemek intenzivně zatížený sítěmi (nadzemní elektrické vedení, kanalizace atd.), což významně snižuje jeho využitelnost pro výstavbu.

Předložený návrh MP je neproporcionální a neodůvodněným zásahem do práv vlastníka, zejména jeho práva vlastnického (uživací složky).

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, **čj. 1 Ao 1/2005 – 98 cit:** „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec*

*umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 sp. zn. **1 Ao 1/2009 – 120** cit: *Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).*

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve **vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území** a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem **dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území**. Za tím účelem **sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje**.“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Návrh územního plánu je v **rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona**.

Návrh územního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů dotčeného vlastníka. Výstavba realizovaná v umožněném rozsahu bude mít závažné dopady do vlastnických práv dotčeného vlastníka na kvalitu užívání nemovitosti a kromě toho také dopady na životní prostředí v předmětné lokalitě, což úzce souvisí s nerušeným výkonem vlastnických práv. Mezi další negativní dopady plánované stavby lze jistě započítat doprovodné jevy související se zvýšením hustoty zástavby a značným zvýšením počtu obyvatel, což přinese nárůst dopravy a nedostatečnost občanské vybavenosti vzhledem

k předpokládanému počtu nových residentů jako obdobné developerské projekty v jiných částech Prahy.

Hodnota rozmezí podlažnosti je obecným regulativem prostorového uspořádání konkrétního území odrážející jeho možnosti a potřeby, tedy limitem jeho využití, jehož vymezení je závazné. S ohledem na jeho podstatu i význam je podle okolností možné, že může zasáhnout do vlastnických práv k nemovitostem nacházejícím se na daném území.

Tímto závažným zásahem orgán územního plánování **nesplnil svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území** (§ 18 odst. 3 stavebního zákona). Návrh územního plánu znemožněním záměru **porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje** (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace v transformační ploše 411/157/2484 je navržena s ohledem na právní kontinuitu ÚP SÚ HMP a reflektuje navrženou kapacitou hrubých podlažních ploch v Metropolitním plánu 2,0. Vzhledem k legitimnímu očekávání vlastníka pozemku je navrženo výškové uspořádání umožňující variabilitu řešení. Podrobnější výšková regulace na jednotlivé objekty je stanovena v pořizované Územní studii Vysočany, která bude neopominutelným podkladem pro rozhodování v území.

Předmětná plocha je zatížena nadmístní významným nadzemním vedením elektrické energie a navržené výškové uspořádání reflektuje variabilitu pro prostorové uspořádání zástavby. Dále uvádíme, že v rámci vážení soukromého a veřejného zájmu a na základě podrobnějšího prověření v územní studii byla transformační plocha redukována s ohledem na zachování sportovně rekreačního areálu v severní části území a na blízkost přírodního prostoru Rokytky. Dalším omezením využití pozemku v podobě snížení maximální výškové hladiny na 6 RNP by došlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv vlastníka.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2

stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným



zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánů hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně

dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejich limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořizené územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: [vysocany.praha.eu](http://vysocany.praha.eu)

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně

doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3028975**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 833

Podatel | **NOVÁK MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHPUN

Identifikátor podání Portálu Pražana | jkpwr52v

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | ypustit nově doplněný článek 167 (Nedokončené záměry)

---

### Vyjádření

**Dotčený vlastník požaduje vypustit nově doplněný článek 167 (Nedokončené záměry).**

### Odůvodnění

#### Přechodná ustanovení

Nově doplněný článek 167 záměrně zakládá paralelní, vzájemně rozporné režimy regulace téhož území: „nový“ režim Metropolitního plánu vedle „starého“ režimu pro neurčitý okruh „nedokončených záměrů“. Pro tentýž pozemek tak může být identický záměr současně nepřipustný (podle nového plánu) a přípustný (podle starého), což odporuje požadavku, aby územní plán poskytoval jasné podmínky pro rozhodování v území. Taková dvojkolejnost činí výrok opatření obecné povahy vnitřně rozporným a nepřezkoumatelným. Podle § 18 SZ je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území; orgány územního plánování mají koordinovat veřejné i soukromé záměry a stanovit jednotnou koncepci rozvoje (§ 18 odst. 3, § 19). Napadené ustanovení naopak činí rozhodování závislé na datu podání žádosti, nikoli na přijaté koncepci, a umožňuje vedle sebe prosadit kolidující záměry (např. dopravně či komerčně intenzivní využití podle „starého“ vs. obytné využití podle „nového“). To je s § 18 a § 19 SZ v přímém rozporu. Územní plán podle § 43 stanoví podmínky využití ploch a je závazný pro rozhodování v území; zároveň nesmí obsahovat podrobnosti náležející jiným nástrojům. Prováděcí vyhláška č. 500/2006 Sb., Příloha č. 7, vymezuje, co textová část ÚP obsahuje (koncepce, vymezení ploch, podmínky využití apod.). Napadený čl. 167 však nenastavuje podmínky využití, ale vkládá procesní instrukci: jak mají stavební úřady posuzovat rozběhlá řízení podle již neúčinné ÚPD. Takový procesní zásah do aplikace práva do obsahu ÚP nepatří a jde mimo

zákonné zmocnění pořizovatele (*ultra vires*). Judikatura Nejvyššího správního soudu opakovaně uvádí, že přípravu ani změnu územního plánu nelze podřizovat probíhajícím individuálním řízením; územní plán působí zásadně pro futuro a ochrana náleží zejména pravomocně založeným právům. Napadené ustanovení však plošně zvýhodňuje neurčitý okruh žadatelů pouze podle data podání (a bez praktického časového limitu skrze odvolací/přezkumná/soudní řízení), což je s uvedenou judikaturou v rozporu.

Text maskuje časové pravidlo jako regulativ přípustnosti. Rozhodující pro posouzení souladu s územním plánem má být datum zahájení řízení, nikoli jednotná koncepce nového plánu. Volbu právního režimu a intertemporální pravidla má ovšem nastavovat zákon, nikoli územní plán. Dosavadní judikatura správních soudů vychází z premisy, podle níž přijetím nové územně plánovací dokumentace ta předchozí přestává platit. Navrhované přechodné ustanovení však fakticky udržuje při životě regulaci, kterou nový ÚP nahradil, a umožňuje ji aplikovat paralelně s novou úpravou. Důsledkem přechodného ustanovení bude ve skutečnosti dvojitý režim posuzování přípustnosti staveb ve stejném území. Na stejném místě může být přípustná jak stavba pro bydlení, tak veřejně prospěšná komunikace. Výrobní hala může vyrůst tam, kde nový ÚP předpokládá biokoridor. Nákupní centrum se stovkami parkovacích míst se objeví vedle rodinných domů, i když nový ÚP už s tím na základě připomínek vlastníků sousedních pozemků nepočítal.

O přípustnosti umístění staveb rozhoduje čas podání žádosti, ne pracně vytvořená a provázaná koncepce. Takový postup porušuje princip předvídatelnosti, rovnosti a systematické koordinace záměrů. Územní plán má sjednotit pravidla, koordinovat soukromé a veřejné zájmy a vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj. Přechodné ustanovení tento úkol rozvrací tím, že ponechává v oběhu dva odlišné soubory regulativů pro tytéž plochy.

Další komplikace vznikne v případě, že by se na základě přechodného ustanovení měla povolit veřejně prospěšná stavba s následným vyvlastňováním. Vyvlastnění vyžaduje soulad s platnou územně plánovací dokumentací. Pokud plán ponechá starou i novou regulaci vedle sebe, vlastník může oprávněně namítat, že chybí jasný základ pro zásah do jeho práv. A že dvojitý koridor nepřiměřeně omezuje jeho vlastnické právo. Judikatura správních soudů přitom odmítá variantní řešení v přijatém výroku územního plánu – plán musí po vydání držet jedno řešení, ne více paralelních variant.

Pokud v návrhu MPP takové přechodné ustanovení zůstane zakotveno, následovat bude značný nárůst nových žádostí u stavebních úřadů. Jejich jediným účelem bude zajistit si výhodu posuzování podle starého územního plánu.

**Námítka č. 3:**

**Dotčený vlastník požaduje přepracování návrhu MPP tak, aby splňoval cíle a úkoly územního plánování podle platné a účinné právní úpravy.**

**Odůvodnění námítky č. 3:**

Metropolitní plán Prahy není a v okamžiku nabytí jeho účinnosti nebude v souladu s cíli a úkoly platného a účinného právního předpisu - cíle a úkoly územního plánování zakotvené v § 38 a 39 nového stavebního zákona jsou odlišné od cílů a úkolů již neplatného zákona č. 183/2006 Sb. (§ 18 a 19). Platné cíle územního plánování dle § 38 NSZ oproti zrušené právní úpravě přidává nové akcenty (kvalita vystavěného prostředí, identita sídel, zelená infrastruktura). § 38 NSZ zdůrazňuje oproti předchozí právní úpravě, že cílem není jen umožnit stavět, ale primárně racionálně a funkčně uspořádat území. Cílem územního plánování je dle § 38 NSZ zajišťovat udržitelný rozvoj (odst. 2), koordinovat veřejné zájmy v území a podněty na změny, nikoliv koordinovat veřejné a soukromé zájmy (viz § 18/2 zrušeného SZ). Cíl se tedy jednoznačně mění a přesouvá ze „souladu veřejných a soukromých zájmů“ k ochraně a koordinaci veřejných zájmů a k pojmu udržitelného rozvoje. Cílem územního plánování je také nově: zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozjet jejich identitu, vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život obyvatel. Tento požadavek na rozdíl od předchozí pr. úpravy vyžaduje realizaci kvalitního veřejného prostoru, architektonických požadavků a naopak odmítnutí „čistě technicky“ vyhovujícího, ale urbanisticky destruktivního řešení.

Nový STZ výslovně přidává jako samostatný cíl „ochranu a rozvoj zelené infrastruktury“ (§ 38 odst. 4), a při vymezování zastavitelných ploch pracuje s „možnostmi rozvoje území“ (místo „potenciálu rozvoje“). CO se týče úkolů územního plánování, nový STZ výrazně posiluje akcent na hospodárné využívání území (brownfieldy), doplňuje klimatickou adaptaci, bezpečnost státu a vymezování VPS/VPO. Oproti § 19 starého stavebního zákona je zde navíc úkol výslovné ochrany volné krajiny, povinnost stanovit podmínky prostupnosti území, a přímé napojení hodnocení změn v území na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území. NSZ jako úkol

doplňuje funkční požadavky a důraz na míru využití území a kvalitu veřejných prostranství, nově je samostatně formulován úkol vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch.

NSZ tedy jako zásadně odlišný úkol územního plánování stanoví primární využití brownfieldů. NSZ obsahuje jako úkol zjevný nový klimaticko-adaptační akcent. NSZ přidává výslovný úkol adaptace sídel a krajiny na změnu klimatu. NSZ oproti neplatné právní úpravě požaduje ochranu volné krajiny a stanovení podmínek prostupnosti území (tedy průchodnost, cyklotrasy, pěší vazby apod.).

Návrh MPP neplní výše uvedené zákonné cíle a úkoly územního plánování.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Smyslem přechodného ustanovení je především odstranit nebo alespoň zmírnit negativní důsledky, které by mohly při střetu dosavadní a nové regulace v územně plánovací dokumentaci vzniknout. Při rozhodování o způsobu řešení střetu dosavadní a nové územní regulace je třeba vycházet zejména z ústavních principů rovnosti v právech a současně ochrany oprávněné důvěry občana v právo.

Článek 167 návrhu MPP obsahuje jasně a transparentně formulované hmotněprávní pravidlo, které stanovuje podmínky přípustnosti vybraných záměrů přímo v rámci regulativů návrhu MPP. Článek 167 není vnitřně rozporný, ale naopak naplňuje základní právní principy a zajišťuje kontinuitu regulace v území. Zpochybnění dvojkoľejnosti nemá opodstatnění, neboť článek 167 návrhu MPP nevytváří paralelní systém regulace, ale pouze stanoví přechodné pravidlo pro aplikaci územně plánovací dokumentace v čase.

Článek 167 návrhu MPP upravuje aplikaci stávající a nové regulace jednoznačně jak (i) z hlediska věcného (rozsah záměrů, na které se stávající regulace uplatní i po účinnosti MPP), tak současně (ii) z hlediska časového (jak se předmětné pravidlo uplatní v čase). Z hlediska věcného rozsahu je pravidlo přitom formulováno tak, že se ÚP SÚ aplikuje v řízeních podle stavebního zákona a NSZ u těch záměrů, u nichž byla tato řízení zahájena před účinností MPP a ke dni účinnosti tato řízení ještě nebyla dokončena. Z časového hlediska (jak ustanovení platí v čase) je regulativ obsažený v článku 167 návrhu MPP opět jasně a transparentně nastaven tak, že klíčovým okamžikem je nabytí účinnosti MPP. Pokud je povolovací řízení zahájeno až po účinnosti MPP, aplikuje se v plném rozsahu MPP.

Vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání návrhu MPP pořizovatelem tak, že požadavku podatele nebude vyhověno, je v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR.



V konkrétním povolovacím řízení bude daný záměr posuzován vždy výhradně dle regulativů buď ÚP SÚ nebo MPP v závislosti na tom, (i) zda bylo předmětné povolovací řízení konkrétního záměru zahájeno před účinností MPP a současně nebylo za účinnosti MPP dokončeno, nebo (ii) zda bylo zahájeno až po účinnosti MPP, a nepředstavuje tak nedokončené řízení ve smyslu odstavce 1 nebo 2 předmětného článku. V druhém případě se plně uplatní regulativy dle MPP. Dále podrobněji viz příloha P.224 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025733**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 834

Podatel | **CPI - Land Development, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR012RB

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5rsjjjwx

Lokalita | 025, 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | SA Kolbenova - Výšková regulace

---

**Vyjádření**

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu k jeho pozemkům a požaduje stanovit rozmezí podlažnosti na celé jejich ploše na hodnotu 8 s hladinou věží 15, tedy rozmezí podlažnosti 8 (15).

**Odůvodnění**

Návrh Metropolitního plánu nedůvodně omezuje využitelnost a přípustnou výškovou hladinu zástavby na pozemcích podatele.

Podatel má záměr na pozemcích realizovat výstavbu polyfunkčního objektu. Aktuálně navrhovaný výškový regulativ však tento záměr podatele oproti sousedním pozemkům omezuje. Omezení podlažnosti neodráží skutečné podmínky území ani jeho kapacitní možnosti. Projednávaný upravený návrh Metropolitního plánu přitom k obdobným pozemkům v bezprostředním okolí přistupuje nerovným, totiž méně omezujícím způsobem, když pro ně stanoví rozmezí podlažnosti vyšší.

Podatel proto požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 8 se stanovenou hladinou věží 15, tedy na výšku korespondující s návrhem Metropolitního plánu v okolí – podél ulice Kolbenova. Zvýšení podlažnosti neohrožuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků. Podatel apeluje na zohlednění veřejného zájmu na dostupném bydlení, rozvoje dané lokality a na tom, aby bylo jeho vlastnické právo, pokud to bude nezbytně nutné, omezeno pouze v nezbytně nutném rozsahu.

---

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Předmětné území bylo prověřeno pořizovanou Územní studií Vysočany. Kapacita a výšková regulace v předmětném území vychází z kontinuity s pořizovanou změnou ÚP Z 3690, která byla postavena na principu smíšeného města s výškovou hladinou 8. Samotná oblast věží Kolbenova se soustředí kolem stanice metra Kolbenova a je postupně snižována na standardní výškové uspořádání celého transformačního území.

Dále uvádíme, že dle článku 103 textové části MPP dále platí, že: (1) Maximální počet RNP stanovený dle čl. 98 je možné navýšit:

- a) o 1 RNP pro budovy podél metropolitních a čtvrtkových tříd a na metropolitních a čtvrtkových náměstích,
- b) o další 1 RNP pro budovy podél metropolitních tříd a na metropolitních náměstích v transformačních a rozvojových plochách a se stanoveným rozmezím podlažnosti 6 a vyšší,
- c) o 2 RNP nad maximálně 1/3 RPB pro budovy na nárožích na křížení metropolitních, čtvrtkových a lokálních tříd a náměstí, pokud to není v rozporu s charakterem území.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení

důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceřadově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotil a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: [vysocany.praha.eu](https://vysocany.praha.eu)

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c)

stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025737**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 838

Podatel | **ŠILHA MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RW1

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5sxganeq

Lokalita | 958

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Hloubětín námítka – grafika

---

### Vyjádření

Nezahrnutí pozemku 1343/163 (a potažmo i jižní poloviny pozemku 1343/1) do navazující plochy zastavitelné produkční lokality.

### Odůvodnění

Stejně jako blízké parcely (viz např. pozemky s parc. číslem 1342/1, 1342/2, 1342/3, 1342/4, ...) je pozemek s parcelním číslem 1343/163 v aktuálním územním plánu ve stejné funkční lokalitě a je i obdobně využíván (na povolení stavebního úřadu z 27. 8. 2025 vystavěna stavba podobné funkce jako garáž – zatím nezapsáno v KN).

Nicméně je z plochy zastavitelné produkční lokality "vykousnut" aniž by to nacházelo jakékoli odůvodnění.

Není zdůvodněné / bylo upraveno (viz rozdílový text textové části – 01/Hlava III článek 7, původní odstavec 3) na jakém základě je stanovena hranice zastavěného území. Vyčleněním mého pozemku ze zastavitelného území by došlo, oproti aktuálnímu stavu, k dramatickému zhoršení možného využití.

Podle aktuálně platných regulativů Územního plánu je na pozemcích možné postavit například i čerpací stanici pohonných hmot, nicméně novou úpravou by toto využití bylo zcela vyloučeno a došlo by tedy k výraznému a neopodstatněnému zásahu do práv majitele pozemku (mých práv).

Zakreslení ploch v grafickém návrhu neodpovídá žádné ploše v legendě. Až s doplněným tlačítkem "i" do mapové aplikace je možné zjistit odpovídající plochu využití lokality. Ve výkresu zmíněné pozemky 1343/163 a 1343/1 mají barvu #7E8A71, ale odpovídající plocha v legendě (zjištěná právě přes zmíněné tlačítko) má barvu #6B995C (vše hexadecimálně popsané barvy standartu RGB ve 24b). Tudíž barvy výrazně neodpovídají a dosud nemohlo být odpovídající využití zjištěno.

V každém případě děkuji za Vaši práci na Metropolitním plánu.

---

### **Rozhodnutí o námítkce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025738**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 838

Podatel | **ŠILHA MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RW1

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5sxganeq

Lokalita | 958

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Hloubětín námítka – text

---

### Vyjádření

Nezahrnutí pozemků 1343/163 (a potažmo i jižní polovinu pozemku 1343/1) do navazující plochy zastavitelné produkční lokality.

### Odůvodnění

Stejně jako blízké parcely (viz např. pozemky s parc. číslem 1342/1, 1342/2, 1342/3, 1342/4, ...) je pozemek s parcelním číslem 1343/163 v aktuálním územním plánu ve stejné funkční lokalitě a je i obdobně využíván (na povolení stavebního úřadu z 27. 8. 2025 vystavěna stavba podobné funkce jako garáž – zatím nezapsáno v KN). Nicméně je z plochy zastavitelné produkční lokality "vykousnut" aniž by to nacházelo jakékoli odůvodnění.

Není zdůvodněné / bylo upraveno (viz rozdílový text textové části – 01/Hlava III článek 7, původní odstavec 3) na jakém základě je stanovena hranice zastavěného území. Vyčleněním mého pozemku ze zastavitelného území by došlo, oproti aktuálnímu stavu, k dramatickému zhoršení možného využití.

Podle aktuálně platných regulativů Územního plánu je na pozemcích možné postavit například i čerpací stanici pohonných hmot, nicméně novou úpravou by toto využití bylo zcela vyloučeno a došlo by tedy k výraznému a neopodstatněnému zásahu do práv majitele pozemku (mých práv).

Zakreslení ploch v grafickém návrhu neodpovídá žádné ploše v legendě. Až s doplněným tlačítkem "i" do mapové aplikace je možné zjistit odpovídající plochu využití lokality. Ve výkresu zmíněné pozemky 1343/163 a 1343/1 mají barvu #7E8A71, ale odpovídající plocha v legendě (zjištěná právě přes zmíněné tlačítko) má barvu #6B995C (vše hexadecimálně popsané barvy standartu RGB ve 24b). Tudíž barvy výrazně neodpovídají a dosud nemohlo být odpovídající využití zjištěno.

V každém případě děkuji za Vaši práci na Metropolitním plánu.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025741**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 838

Podatel | **ŠILHA MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RW1

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5sxganeq

Lokalita | 958

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Hloubětín parcela námítka – grafika

---

### Vyjádření

Nezahrnutí pozemku 1343/163 do navazující plochy zastavitelné produkční lokality.

### Odůvodnění

Stejně jako blízké parcely (viz např. pozemky s parc. číslem 1342/1, 1342/2, 1342/3, 1342/4, ...) je pozemek s parcelním číslem 1343/163 v aktuálním územním plánu ve stejné funkční lokalitě a je i obdobně využíván (na povolení stavebního úřadu z 27. 8. 2025 vystavěna stavba podobné funkce jako garáž – zatím nezapsáno v KN). Nicméně je z plochy zastavitelné produkční lokality "vykousnut" aniž by to nacházelo jakékoli odůvodnění.

Není zdůvodněné / bylo upraveno (viz rozdílový text textové části – 01/Hlava III článek 7, původní odstavec 3) na jakém základě je stanovena hranice zastavěného území. Vyčleněním tohoto pozemku ze zastavitelného území by došlo, oproti aktuálnímu stavu, k dramatickému zhoršení možného využití.

Podle aktuálně platných regulativů Územního plánu je na pozemku možné postavit například i čerpací stanici pohonných hmot, nicméně novou úpravou by toto využití bylo zcela vyloučeno a došlo by tedy k výraznému a neopodstatněnému zásahu do práv majitele pozemku (mých práv).

Zakreslení ploch v grafickém návrhu neodpovídá žádné ploše v legendě. Až s doplněným tlačítkem "i" do mapové aplikace je možné zjistit odpovídající plochu využití lokality. Ve výkresu vyznačený pozemek 1343/163 má barvu #7E8A71, ale odpovídající

plocha v legendě (zjištěná právě přes zmíněné tlačítko) má barvu #6B995C (vše hexadecimálně popsané barvy standartu RGB ve 24b). Tudíž barvy výrazně neodpovídají a dosud nemohlo být odpovídající využití zjištěno.

V každém případě děkuji za Vaši práci na Metropolitním plánu.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ.

Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem



MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025742**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 838

Podatel | **ŠILHA MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RW1

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5sxganeq

Lokalita | 958

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Hloubětín parcela námítka – text

---

### Vyjádření

Nezahrnutí pozemku 1343/163 do navazující plochy zastavitelné produkční lokality.

### Odůvodnění

Stejně jako blízké parcely (viz např. pozemky s parc. číslem 1342/1, 1342/2, 1342/3, 1342/4, ...) je pozemek s parcelním číslem 1343/163 v aktuálním územním plánu ve stejné funkční lokalitě a je i obdobně využíván (na povolení stavebního úřadu z 27. 8. 2025 vystavěna stavba podobné funkce jako garáž – zatím nezapsáno v KN). Nicméně je z plochy zastavitelné produkční lokality "vykousnut" aniž by to nacházelo jakékoli odůvodnění.

Není zdůvodněné / bylo upraveno (viz rozdílový text textové části – 01/Hlava III článek 7, původní odstavec 3) na jakém základě je stanovena hranice zastavěného území. Vyčleněním tohoto pozemku ze zastavitelného území by došlo, oproti aktuálnímu stavu, k dramatickému zhoršení možného využití.

Podle aktuálně platných regulativů Územního plánu je na pozemku možné postavit například i čerpací stanici pohonných hmot, nicméně novou úpravou by toto využití bylo zcela vyloučeno a došlo by tedy k výraznému a neopodstatněnému zásahu do práv majitele pozemku (mých práv).

Zakreslení ploch v grafickém návrhu neodpovídá žádné ploše v legendě. Až s doplněným tlačítkem "i" do mapové aplikace je možné zjistit odpovídající plochu využití lokality. Ve výkresu vyznačený pozemek 1343/163 má barvu #7E8A71, ale odpovídající

plocha v legendě (zjištěná právě přes zmíněné tlačítko) má barvu #6B995C (vše hexadecimálně popsané barvy standartu RGB ve 24b). Tudíž barvy výrazně neodpovídají a dosud nemohlo být odpovídající využití zjištěno.

V každém případě děkuji za Vaši práci na Metropolitním plánu.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ.

Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem

MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025739**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 838

Podatel | **ŠILHA MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RW1

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5sxganeq

Lokalita | 958

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Hloubětín připomínka – grafika

---

**Vyjádření**

Nezahrnutí jižní poloviny pozemku 1343/1 do navazující plochy zastavitelné produkční lokality.

**Odůvodnění**

Stejně jako blízké parcely (viz např. pozemky s parc. číslem 1342/1, 1342/2, 1342/3, 1342/4, ...) je pozemek s parcelním číslem 1343/1 v aktuálním územním plánu ve stejné funkční lokalitě. Nicméně je z plochy zastavitelné produkční lokality "vykousnut" aniž by to nacházelo jakékoli odůvodnění.

Není zdůvodněné / bylo upraveno (viz rozdílový text textové části – 01/Hlava III článek 7, původní odstavec 3) na jakém základě je stanovena hranice zastavěného území. Vyčleněním tohoto pozemku ze zastavitelného území by došlo, oproti aktuálnímu stavu, k dramatickému zhoršení možného využití.

Podle aktuálně platných regulativů Územního plánu je na pozemku možné postavit například i čerpací stanici pohonných hmot, nicméně novou úpravou by toto využití bylo zcela vyloučeno a došlo by tedy k výraznému a neopodstatněnému zásahu do práv majitele pozemku.

Zakreslení ploch v grafickém návrhu neodpovídá žádné ploše v legendě. Až s doplněným tlačítkem "i" do mapové aplikace je možné zjistit odpovídající plochu využití lokality. Ve výkresu zmíněné pozemky 1343/163 a 1343/1 mají barvu #7E8A71, ale odpovídající plocha v legendě (zjištěná právě přes zmíněné tlačítko) má barvu #6B995C (vše hexadecimálně popsane barvy standartu RGB ve 24b). Tudíž barvy výrazně neodpovídají a dosud nemohlo být odpovídající využití zjištěno.

V každém případě děkuji za Vaši práci na Metropolitním plánu.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP



přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

**ID 3025740**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 838

Podatel | **ŠILHA MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RW1

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5sxganeq

Lokalita | 958

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Hloubětín připomínka – text

---

**Vyjádření**

Nezahrnutí jižní poloviny pozemku 1343/1 do navazující plochy zastavitelné produkční lokality.

**Odůvodnění**

Stejně jako blízké parcely (viz např. pozemky s parc. číslem 1342/1, 1342/2, 1342/3, 1342/4, ...) je pozemek s parcelním číslem 1343/1 v aktuálním územním plánu ve stejné funkční lokalitě. Nicméně je z plochy zastavitelné produkční lokality "vykousnut" aniž by to nacházelo jakékoli odůvodnění.

Není zdůvodněné / bylo upraveno (viz rozdílový text textové části – 01/Hlava III článek 7, původní odstavec 3) na jakém základě je stanovena hranice zastavěného území. Vyčleněním tohoto pozemku ze zastavitelného území by došlo, oproti aktuálnímu stavu, k dramatickému zhoršení možného využití.

Podle aktuálně platných regulativů Územního plánu je na pozemku možné postavit například i čerpací stanici pohonných hmot, nicméně novou úpravou by toto využití bylo zcela vyloučeno a došlo by tedy k výraznému a neopodstatněnému zásahu do práv majitele pozemku.

Zakreslení ploch v grafickém návrhu neodpovídá žádné ploše v legendě. Až s doplněným tlačítkem "i" do mapové aplikace je možné zjistit odpovídající plochu využití lokality. Ve výkresu zmíněné pozemky 1343/163 a 1343/1 mají barvu #7E8A71, ale odpovídající plocha v legendě (zjištěná právě přes zmíněné tlačítko) má barvu #6B995C (vše hexadecimálně popsane barvy standartu RGB ve 24b). Tudíž barvy výrazně neodpovídají a dosud nemohlo být odpovídající využití zjištěno.

V každém případě děkuji za Vaši práci na Metropolitním plánu.

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Požizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP

přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

**ID 3025754**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 838

Podatel | **ŠILHA MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03R5S

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5vieri93

Lokalita | 581

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Koridor Hostivař

---

### Vyjádření

Námítka vůči vyznačení koridoru železniční dopravy VRT 630/-/125 zejména na pozemcích 1682/9 a 1682/7 Praha Hostivař.

### Odůvodnění

Koridor – Železniční doprava: 630/-/125 Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice - Běchovice — návrh

je v plánu vyznačen nad rámec aktuálně nezbytně nutného rozsah (samozřejmě ale chápu, že k zakreslení koridoru do plánu pravděpodobně došlo ještě před konkretizací umístění tělesa dráhy Správou Železnic).

Dle technické dokumentace Správy Železnic (např. mapový portál VRT →

[https://experience.arcgis.com/experience/a69ce73ff64046ecae542f55884379a3#widget\\_469=active\\_datasource\\_id:datasource\\_2,center:-735436.2390883542%2C-](https://experience.arcgis.com/experience/a69ce73ff64046ecae542f55884379a3#widget_469=active_datasource_id:datasource_2,center:-735436.2390883542%2C-1046874.6145373522%2C102067, scale:2544.0137343348574, level:17.659593017526273, rotation:0, viewpoint:%7B%22rotation%22%3A0%2C%22scale%22%3A2544.0137343348574%2C%22targetGeometry%22%3A%7B%22spatialReference%22%3A%7B%22latestWkid%22%3A5514%2C%22wkid%22%3A102067%7D%2C%22x%22%3A-735436.2390883542%2C%22y%22%3A-1046874.6145373522%7D%7D)

[1046874.6145373522%2C102067, scale:2544.0137343348574, level:17.659593017526273, rotation:0, viewpoint:%7B%22rotation%22%3A0%2C%22scale%22%3A2544.0137343348574%2C%22targetGeometry%22%3A%7B%22spatialReference%22%3A%7B%22latestWkid%22%3A5514%2C%22wkid%22%3A102067%7D%2C%22x%22%3A-735436.2390883542%2C%22y%22%3A-](https://experience.arcgis.com/experience/a69ce73ff64046ecae542f55884379a3#widget_469=active_datasource_id:datasource_2,center:-735436.2390883542%2C-1046874.6145373522%2C102067, scale:2544.0137343348574, level:17.659593017526273, rotation:0, viewpoint:%7B%22rotation%22%3A0%2C%22scale%22%3A2544.0137343348574%2C%22targetGeometry%22%3A%7B%22spatialReference%22%3A%7B%22latestWkid%22%3A5514%2C%22wkid%22%3A102067%7D%2C%22x%22%3A-735436.2390883542%2C%22y%22%3A-1046874.6145373522%7D%7D)

[1046874.6145373522%7D%7D](https://experience.arcgis.com/experience/a69ce73ff64046ecae542f55884379a3#widget_469=active_datasource_id:datasource_2,center:-735436.2390883542%2C-1046874.6145373522%7D%7D) ) je kolejiště již umístěno mimo mé parcely a aktuální vyznačení plochy koridoru vedení tedy zbytně zasahuje do práv vlastníka (mých práv). Nejde o nezbytný zásah do soukromého práva vlastníka a zamezuje " ... důsledným využíváním zastavěného území ..." a "...hospodárnému využívání zastavěného území ..." (podle písm. e) § 39 a odst. 4) § 38 zákona č. 283/2021 Sb. Stavební zákon).

Navíc na parcele 1682/7 již byly započaty stavební práce (výstavba drobných staveb).

V každém případě děkuji za Vaši práci na Metropolitním plánu.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Vymezený koridor 630/-/125 Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice – Běchovice navazuje na studii proveditelnosti Železniční uzel Praha a technickou studii pro VRT. MPP vymezuje koridor stavby v dostatečné flexibilní šířce pro budoucí upřesnění a pro zajištění realizace stavby. Přesné technické řešení a trasování bude předmětem navazujících řízení.

Koridory vymezené pro dopravní infrastrukturu lze využít i jiným způsobem za předpokladu, že nebude znemožněno umístění dané dopravní stavby. Pro tento koridor se momentálně pořizuje změna ZÚR č. 14 a samostatně i dílčí územní rozvojový plán, záměr je jednoznačně ve veřejném zájmu a jeho vymezení odpovídá požadavkům dotčených orgánů. Široký koridor je nutné vymezit i s ohledem na nutnou koordinaci s jižním vstupem rychlého spojení.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

**ID 3028851**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 838

Podatel | **ŠILHA MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RA3

Identifikátor podání Portálu Pražana | j5p3327s

Lokalita | 581

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Koridor Hostivař (rozšířený – jistota)

---

### Vyjádření

Námítka vůči vyznačení koridoru železniční dopravy VRT 630/-/125 (popřípadě i 630/-/101) zejména na pozemcích 1682/9 a 1682/7 Praha Hostivař.

### Odůvodnění

Koridor – Železniční doprava: 630/-/125 Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice - Běchovice — návrh

je v plánu vyznačen nad rámec aktuálně nezbytně nutného rozsah (samozřejmě ale chápu, že k zakreslení koridoru do plánu pravděpodobně došlo ještě před konkretizací umístění tělesa dráhy Správou Železnic).

Dle technické dokumentace Správy Železnic (např. mapový portál VRT →

[https://experience.arcgis.com/experience/a69ce73ff64046ecae542f55884379a3#widget\\_469=active\\_datasource\\_id:dataSource\\_2,center:-735436.2390883542%2C-](https://experience.arcgis.com/experience/a69ce73ff64046ecae542f55884379a3#widget_469=active_datasource_id:dataSource_2,center:-735436.2390883542%2C-1046874.6145373522%2C102067, scale:2544.0137343348574, level:17.659593017526273, rotation:0, viewpoint:%7B%22rotation%22%3A0%2C%22scale%22%3A2544.0137343348574%2C%22targetGeometry%22%3A%7B%22spatialReference%22%3A%7B%22latestWkid%22%3A5514%2C%22wkid%22%3A102067%7D%2C%22x%22%3A-735436.2390883542%2C%22y%22%3A-1046874.6145373522%7D%7D)

[1046874.6145373522%2C102067, scale:2544.0137343348574, level:17.659593017526273, rotation:0, viewpoint:%7B%22rotation%22%3A0%2C%22scale%22%3A2544.0137343348574%2C%22targetGeometry%22%3A%7B%22spatialReference%22%3A%7B%22latestWkid%22%3A5514%2C%22wkid%22%3A102067%7D%2C%22x%22%3A-735436.2390883542%2C%22y%22%3A-](https://experience.arcgis.com/experience/a69ce73ff64046ecae542f55884379a3#widget_469=active_datasource_id:dataSource_2,center:-735436.2390883542%2C-1046874.6145373522%2C102067, scale:2544.0137343348574, level:17.659593017526273, rotation:0, viewpoint:%7B%22rotation%22%3A0%2C%22scale%22%3A2544.0137343348574%2C%22targetGeometry%22%3A%7B%22spatialReference%22%3A%7B%22latestWkid%22%3A5514%2C%22wkid%22%3A102067%7D%2C%22x%22%3A-735436.2390883542%2C%22y%22%3A-1046874.6145373522%7D%7D)

[1046874.6145373522%7D%7D](https://experience.arcgis.com/experience/a69ce73ff64046ecae542f55884379a3#widget_469=active_datasource_id:dataSource_2,center:-735436.2390883542%2C-1046874.6145373522%7D%7D) ) je kolejiště již umístěno mimo mé parcely a aktuální vyznačení plochy koridoru vedení tedy zbytně zasahuje do práv vlastníka (mých práv). Nejde o nezbytný zásah do soukromého práva vlastníka a zamezuje " ... důsledným využíváním zastavěného území ... " a "...hospodárnému využívání zastavěného



území ..." (podle písm. e) § 39 a odst. 4) § 38 zákona č. 283/2021 Sb. Stavební zákon).

Navíc na parcele 1682/7 již byly započaty stavební práce (výstavba drobných staveb).

Přesné zakreslení koridoru pro 630/-/101 není z výkresu jasně patrné, ale pro případ jistoty žádám minimálně o navrácení do rozsahu z minulého návrhu metropolitního plánu – zasahovat by tedy měl zhruba do jižní poloviny parcely 1682/9).

V každém případě děkuji za Vaši práci na Metropolitním plánu.

---

### **Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Vymezený koridor 630/-/125 Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice – Běchovice navazuje na studii proveditelnosti Železniční uzel Praha a technickou studii pro VRT. MPP vymezuje koridor stavby v dostatečné flexibilní šířce pro budoucí upřesnění a pro zajištění realizace stavby. Přesné technické řešení a trasování bude předmětem navazujících řízení.

Koridory vymezené pro dopravní infrastrukturu lze využít i jiným způsobem za předpokladu, že nebude znemožněno umístění dané dopravní stavby. Pro tento koridor se momentálně pořizuje změna ZÚR č. 14 a samostatně i dílčí územní rozvojový plán, záměr je jednoznačně ve veřejném zájmu a jeho vymezení odpovídá požadavkům dotčených orgánů. Široký koridor je nutné vymezit i s ohledem na nutnou koordinaci s jižním vstupem rychlého spojení.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

**ID 3025746**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 839

Podatel | **Arm Capital s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00YF4

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5tw76my2

Lokalita | 172, 715, 772

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Pozemky namítajícího jsou součástí lokality 715 Ledárny Braník.

Navrhovaná výšková regulace předmětných pozemků **neodpovídá jejich potenciálu, poloze ani významu v rámci městské struktury.**

Regulace ve výškové hladině „2“ nerespektuje urbanistické požadavky na hospodárné využívání území, charakter lokality ani reálnou využitelnost pozemků.

Namítající proto žádá proto, aby výšková regulace v daném čtverci, zahrnujícím pozemky parc. č. 1933/4 a 1933/5 v k. ú. Braník, byla **zvýšena ze stávající hodnoty „2“ na hodnotu „4“.**

Současně žádá, aby byla **zvýšena zastavitelnost pozemků** navazujících na polohu tramvajové trati a komunikace Modřanská, tak aby regulace odpovídala urbanistické hladině existujících objektů v přímém sousedství a skutečné situaci v území.

### Odůvodnění

#### 1. Urbanistická poloha umožňuje intenzivnější a kompaktnější zástavbu

Předmětné pozemky se nachází v širším centru města, v exponované poloze u páteřní tramvajové trati. Tato dopravně nadstandardně obslužená lokalita je z hlediska urbanistického vývoje vhodná **pro intenzivnější městskou zástavbu**, která může tvořit hlavní uliční frontu a přirozený přechod mezi dopravním koridorem a areálem ledáren.

Navržená výšková regulace „2“ je zjevně poddimenzovaná a neodpovídá skutečné výškové hladině okolní zástavby (1-4), ani

urbanistickému charakteru lokality, natož zákonnému požadavku na sledování společenského a hospodářského potenciálu rozvoje.

## 2. Existující záměr byl orgánem územního plánování posouzen jako zcela vyhovující

K předmětným pozemkům bylo Magistrátem HMP, odborem územního rozvoje dne 24. 7. 2024 vydáno **závazné stanovisko orgánu územního plánování**, č. j. MHMP 1219717/2024, ve věci sp. zn. S MHMP 1165306/2024, ve kterém úřad výslovně konstatoval, že (i) záměr **neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci urbanistické struktury**, (ii) **výšková hladina „4“ je v území přiměřená a v souladu s okolními objekty**, zejména s bytovým domem č.p. 433, (iii) záměr svou výškou a hmotou na stávající zástavbu navazuje, (iv) záměr **představuje vhodné doplnění zástavby** podél tramvajové trati, a že (v) záměr je v souladu s platným Územním plánem.

**Toto závazné stanovisko představuje odborně podložené posouzení, že čtyřpodlažní objekt je v území nejen přípustný, ale dokonce urbanisticky žádoucí.**

## 3. Legitimní očekávání vlastníka v návaznosti na vydané závazné stanovisko

Vydáním uvedeného závazného stanoviska oprávněně vzniklo namítajícímu legitimní očekávání, že územně plánovací regulace nebude bezdůvodně zpřísněna způsobem, který by znemožnil realizaci záměru, jenž byl orgánem územního plánování formálně posouzen jako přípustný.

Závazné stanovisko má zajišťovat stavebníkům transparentnost řízení, **předvídatelnost a právní jistotu**. Pokud by Metropolitní plán stanovil přísnější regulaci (výšková hladina „2“), která by navržený záměr fakticky znemožnila, došlo by k **porušení zásady ochrany legitimního očekávání**, právní jistoty a principu dobré správy.

Urbanistické podmínky území se nijak nezměnily a namítajícímu není znám žádný důvod sledující veřejný zájem nebo objektivní odborné posouzení, který by vyžadoval navrhovanou úpravu výškové hladiny lokality 715.

## 4. Přechodná ustanovení Metropolitního plánu nechrání investory dostatečně

Přechodná ustanovení Metropolitního plánu (čl. 167) sice stanoví, že záměry, u nichž bylo **zahájeno řízení před nabytí účinností Metropolitního plánu**, se považují za přípustné podle dosavadního územního plánu, tato úprava však (i) dostatečně nechrání vlastníky

a investory, kteří budou muset své projekty v rámci stavebního řízení měnit, doplňovat nebo přepracovat, a kteří budou v návaznosti nuceni zahájit nová řízení, přestože půjde o věcně shodné záměry vycházející ze stejných podkladů a urbanistických podmínek, a vůbec (ii) a vůbec nechrání vlastníky, kteří v dobré víře na základě závazných stanovisek, učinili zásadní investiční rozhodnutí.

Jakkoli mají tato ustanovení zmírnit dopady nové regulace, **neposkytují ochranu legitimního očekávání** namítajícího založeného mj. závaznými stanovisky. V důsledku nutnosti znovu projednat záměr, který je podle současného odborného posouzení orgánu územního plánování plně slučitelný se všemi požadavky pro územní rozvoj, avšak nově by byl v rozporu s arbitrárně stanovenou regulací, dochází k **nepřípustnému zásahu do vlastnických práv** namítajícího.

### 5. Požadavek minimalizace zásahů do vlastnického práva

Ustanovení § 18 odst. 2 StavZ ukládá při územním plánování povinnost nalézat **obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů**. Namítající dále upozorňuje na nutnost dodržování zásady subsidiarity a **minimalizace zásahů do vlastnických práv**.

V tomto případě (i) není dán žádný veřejný ani odborný zájem, který by zpřísnění regulace odůvodňoval, (ii) naopak **existuje závazné odborné posouzení odůvodňující stávající výškovou hladinu**. Proto je změna regulace výškové hladiny na „2“ **zjevně nepřiměřeným zásahem do vlastnického práva** a postrádá racionální zdůvodnění.

Pokud by nebyla námitka vzata v potaz, vlastníkově pozemků by vznikla **prokazatelná majetková újma**, neboť bude ohrožena realizace projektu, který byl vyhodnocen jako přípustný a došlo by k faktickému znehodnocení dotčených pozemků.

Na základě uvedeného má namítající zato, že dochází k zásahu do jeho vlastnického práva, který není proporcionální vzhledem k pochybnostem o legitimitě stanoveného cíle a způsobu jeho dosažení.

### Závěr

Navržená regulace odporuje urbanistickým podmínkám území, je v rozporu se závazným stanoviskem orgánu územního plánování, porušuje legitimní očekávání vlastníka, je neproporcionální a nemá odborné opodstatnění, vede k nepřiměřenému zásahu do

vlastnického práva a může vlastníkovi způsobit prokazatelnou majetkovou újmu.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání byla úprava textové části z hlediska regulativů vztahujících se k rozvojové ploše s rekreačním využitím a k úpravě maximální zastavitelnosti, tj. nikoliv úprava

výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3025747**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 839

Podatel | **Arm Capital s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00YF4

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5tw76my2

Lokalita | 172, 715, 772

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka (1/2)

---

### Vyjádření

Pozemky namítajícího jsou součástí lokality 715 Ledárny Braník.

Navrhovaná výšková regulace předmětných pozemků **neodpovídá jejich potenciálu, poloze ani významu v rámci městské struktury.**

Regulace ve výškové hladině „2“ nerespektuje urbanistické požadavky na hospodárné využívání území, charakter lokality ani reálnou využitelnost pozemků.

Namítající proto žádá proto, aby výšková regulace v daném čtverci, zahrnujícím pozemky parc. č. 1933/4 a 1933/5 v k. ú. Braník, byla **zvýšena ze stávající hodnoty „2“ na hodnotu „4“.**

Současně žádá, aby byla **zvýšena zastavitelnost pozemků** navazujících na polohu tramvajové trati a komunikace Modřanská, tak aby regulace odpovídala urbanistické hladině existujících objektů v přímém sousedství a skutečné situaci v území.

### Odůvodnění

#### 1. Urbanistická poloha umožňuje intenzivnější a kompaktnější zástavbu

Předmětné pozemky se nachází v širším centru města, v exponované poloze u páteřní tramvajové trati. Tato dopravně nadstandardně obslužená lokalita je z hlediska urbanistického vývoje vhodná **pro intenzivnější městskou zástavbu**, která může tvořit hlavní uliční frontu a přirozený přechod mezi dopravním koridorem a areálem ledáren.

Navržená výšková regulace „2“ je zjevně poddimenzovaná a neodpovídá skutečné výškové hladině okolní zástavby (1-4), ani

urbanistickému charakteru lokality, natož zákonnému požadavku na sledování společenského a hospodářského potenciálu rozvoje.

## 2. Existující záměr byl orgánem územního plánování posouzen jako zcela vyhovující

K předmětným pozemkům bylo Magistrátem HMP, odborem územního rozvoje dne 24. 7. 2024 vydáno **závazné stanovisko orgánu územního plánování**, č. j. MHMP 1219717/2024, ve věci sp. zn. S MHMP 1165306/2024, ve kterém úřad výslovně konstatoval, že (i) záměr **neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci urbanistické struktury**, (ii) **výšková hladina „4“ je v území přiměřená a v souladu s okolními objekty**, zejména s bytovým domem č.p. 433, (iii) záměr svou výškou a hmotou na stávající zástavbu navazuje, (iv) záměr **představuje vhodné doplnění zástavby** podél tramvajové trati, a že (v) záměr je v souladu s platným Územním plánem.

**Toto závazné stanovisko představuje odborně podložené posouzení, že čtyřpodlažní objekt je v území nejen přípustný, ale dokonce urbanisticky žádoucí.**

## 3. Legitimní očekávání vlastníka v návaznosti na vydané závazné stanovisko

Vydáním uvedeného závazného stanoviska oprávněně vzniklo namítajícímu legitimní očekávání, že územně plánovací regulace nebude bezdůvodně zpřísněna způsobem, který by znemožnil realizaci záměru, jenž byl orgánem územního plánování formálně posouzen jako přípustný.

Závazné stanovisko má zajišťovat stavebníkům transparentnost řízení, **předvídatelnost a právní jistotu**. Pokud by Metropolitní plán stanovil přísnější regulaci (výšková hladina „2“), která by navržený záměr fakticky znemožnila, došlo by k **porušení zásady ochrany legitimního očekávání**, právní jistoty a principu dobré správy.

Urbanistické podmínky území se nijak nezměnily a namítajícímu není znám žádný důvod sledující veřejný zájem nebo objektivní odborné posouzení, který by vyžadoval navrhovanou úpravu výškové hladiny lokality 715.

## 5. Požadavek minimalizace zásahů do vlastnického práva

Ustanovení § 18 odst. 2 StavZ ukládá při územním plánování povinnost nalézat **obecně prospěšný soulad veřejných a soukromých zájmů**. Namítající dále upozorňuje na nutnost dodržování zásady subsidiarity a **minimalizace zásahů do vlastnických práv**.



V tomto případě (i) není dán žádný veřejný ani odborný zájem, který by zpřísnění regulace odůvodňoval, (ii) naopak **existuje závazné odborné posouzení odůvodňující stávající výškovou hladinu**. Proto je změna regulace výškové hladiny na „2“ **zjevně nepřiměřeným zásahem do vlastnického práva** a postrádá racionální zdůvodnění.

Pokud by nebyla námitka vzata v potaz, vlastníkově pozemků by vznikla **prokazatelná majetková újma**, neboť bude ohrožena realizace projektu, který byl vyhodnocen jako přípustný a došlo by k faktickému znehodnocení dotčených pozemků.

Na základě uvedeného má namítající zato, že dochází k zásahu do jeho vlastnického práva, který není proporcionální vzhledem k pochybnostem o legitimitě stanoveného cíle a způsobu jeho dosažení.

### Závěr

Navržená regulace odporuje urbanistickým podmínkám území, je v rozporu se závazným stanoviskem orgánu územního plánování, porušuje legitimní očekávání vlastníka, je neproporcionální a nemá odborné opodstatnění, vede k nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva a může vlastníkově způsobit prokazatelnou majetkovou újmu.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání byla úprava textové části z hlediska regulativů vztahujících se k rozvojové ploše s rekreačním využitím a k úpravě maximální zastavitelnosti, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3036021**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 839

Podatel | **Arm Capital s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00YF4

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5tw76my2

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 2 / Námítka (2/2)

---

### Vyjádření

Případně, aby bylo rozšířeno přechodné ustanovení tak, že bude pokrývat též případy obdobné případu namítajícího.

### Odůvodnění

#### 4. Přechodná ustanovení Metropolitního plánu nechrání investory dostatečně

Přechodná ustanovení Metropolitního plánu (čl. 167) sice stanoví, že záměry, u nichž bylo **zahájeno řízení před nabytí účinností Metropolitního plánu**, se považují za přípustné podle dosavadního územního plánu, tato úprava však (i) dostatečně nechrání vlastníky a investory, kteří budou muset své projekty v rámci stavebního řízení měnit, doplňovat nebo přepracovat, a kteří budou v návaznosti nuceni zahájit nová řízení, přestože půjde o věcně shodné záměry vycházející ze stejných podkladů a urbanistických podmínek, a vůbec (ii) a vůbec nechrání vlastníky, kteří v dobré víře na základě závazných stanovisek, učinili zásadní investiční rozhodnutí.

Jakkoli mají tato ustanovení zmírnit dopady nové regulace, **neposkytují ochranu legitimního očekávání** namítajícího založeného mj. závaznými stanovisky. V důsledku nutnosti znovu projednat záměr, který je podle současného odborného posouzení orgánu územního plánování plně slučitelný se všemi požadavky pro územní rozvoj, avšak nově by byl v rozporu s arbitrárně stanovenou regulací, dochází k **nepřípustnému zásahu do vlastnických práv namítajícího**.

---

### Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven. Obdobný požadavek uplatnila i Hospodářská komora, viz ID 3027711, a na základě těchto připomínek bude znění čl. 167 doplněno ve smyslu požadavku, avšak nikoli doplněným nového odstavce. Za stávající text odst. 2 čl. 167 bude doplněno: "a řízení o změně záměru před dokončením podle § 224 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů." Současně bude doplněno příslušné odůvodnění této úpravy v kapitole 9 k článku 167 v textové části odůvodnění MPP. Bude též provedena drobná formální úprava - bude změněn název skupinového nadpisu z "Přechodná ustanovení" na "Přechodný regulativ".

Smyslem a účelem přijatého regulativu je poskytnout ochranu práv stavebníků nabytých v dobré víře v platnou regulaci v územně plánovací dokumentaci. Tato ochrana spočívá v zajištění, že záměry, které byly naprojektovány a o nichž bylo zahájeno povolovací řízení dle regulativů ÚP SÚ, budou ve stále probíhajícím povolovacím řízení nadále posuzovány dle těchto regulativů. Získání povolení tak nebude zmařeno pouze v důsledku přijetí nové územně plánovací dokumentace, s níž budou případně tyto záměry v rozporu.

Stejně tak by se předmětný regulativ měl uplatnit v případě, kdy je záměr podle odstavce 1 článku 167 MPP předmětem řízení o změně záměru před jeho dokončením dle § 224 NSZ. V opačném případě by totiž přechodné ustanovení nechránilo ty záměry, u nichž je před jejich dokončením nutné provést změnové řízení, a to třeba i v případech, kdy tato potřeba objektivně nevznikla v důsledku jednání samotného stavebníka, ale např. v důsledku změn vnějších okolností, které stavebník ze své podstaty nemohl ovlivnit. Z výše uvedených důvodů se pořizovatel rozhodl na základě správní úvahy předmětnému požadavku vyhovět, a to tak, že demonstrativní výčet druhů řízení uvedený v článku 167 odst. 2 textové části návrhu MPP bude explicitně doplněn o řízení o změně záměrů před jejich dokončením podle § 224 NSZ.

Změna spočívající v upřesnění článku 167 odst. 2 MPP nepředstavuje takovou úpravu návrhu MPP, která by měnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, ani při ní objektivně nedochází k podstatné změně navrhovaného územního plánu ve vztahu k jím řešenému území, protože není tuto změnu nutné znovu projednat v opakovaném veřejném projednání ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V této věci je postup pořizovatele v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Dále podrobněji viz příloha P.228 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025800**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 840

Podatel | **SOLID a.s.**

Zastupuje | 10 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00XPX

Identifikátor podání Portálu Pražana | 65wn47vf

Lokalita | 305, 897

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka k.ú. Hloubětín

---

**Vyjádření**

Věc: NÁMITKA VLASTNÍKŮ POZEMKŮ PROTI NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU PRAHY (2025)I. IDENTIFIKACE PODÁNÍ Tato námítka navazuje na dlouhodobý a kontinuální proces podávání námitek a připomínek vlastníků k Metropolitnímu plánu od roku 2018, jejichž přehled je uveden v samostatné kapitole této námítky. Tato námítka není opakováním předchozích podání, ale výhradně směřuje proti tzv. měněným částem návrhu Metropolitního plánu oproti verzi z roku 2022.

Předmětem námítky je funkční zařazení pozemků parc. č. 2444/1, 2444/3 zapsané na LV č. 329 k.ú. Hloubětín (731234) a 2433/1, 2433/3, 2433/5, , 2443/1 zapsané na LV č. 1365 k.ú. Hloubětín (731234) a 2436/1 zapsané na LV č. 728 k.ú. Hloubětín (731234).

Jako vlastníci dotčených pozemků uplatňujeme námítku, ke které je pořizovatel povinen přihlédnout.

Tato námítka plně navazuje na podání z let 2018, 2020 a komplexní námítku z roku 2022, jejichž argumenty jsou nadále plně relevantní a jejichž obsah se stává součástí této námítky.

Podpisová strana a přílohy tvoří nedílnou součást této námítky.

**II. VYMEZENÍ DOTČENÝCH POZEMKŮ** **Parc. č.****Vlastník**

**Podíl**

2444/1

2444/3

**SOLID a.s., IČ: 273 61 632**, sídlem Na příkopě 853/12, 110 00 Praha  
1

1/1

**vlastník**

1/10

2433/1

**vlastník**

1/10

2433/3

**vlastník**

1/5

2433/5

**vlastník**

1/10

**vlastník**

1/10

**vlastník**

1/10



**vlastník**

1/10

2443/1

**vlastník**

1/10

**vlastník**

1/10

2436/1

**vlastník**

1/1

vše v k. ú. Hloubětín, zapsáno postupně na listech vlastnictví č. 329, č. 1365, č. 728.

Dotčení vlastníci spolupracují a jednají ve shodě s vlastníkem pozemků par.č. 2435/1 a 2437/1, (sousedící pozemky), kterým je Římskokatolická farnost u kostela sv. Bartoloměje Praha – Kyje, IČ: 649 34 573, sídlem Prelátská 12, 198 00 Praha (dále také jen „Farnost“), a námítku k Metropolitnímu plánu podává samostatně.

Přílohy: LV č. 329, č. 728, č. 1365, k. ú. Hloubětín.

Pozemky byly opakovaně předmětem projednání a konzultací v rámci připomínkových a námitkových řízení v letech 2018, 2020 a 2022, přičemž rozsah a obsah těchto podání jsou podrobně popsány v kapitole Historie podání.

### III. NÁVRH METROPOLITNÍHO PLÁNUVýkres: Zónování MPP – Lokality a jejich regulace

List: 897 / Tábor

Kód regulace MPP pro danou strukturu podle návrhu 2025: N(15) R [S] – nezastavitelná rekreační plocha s typem struktury „leso-zemědělská krajina“.

Ačkoli Metropolitní plán pracuje se strukturami, nikoliv tradičními funkčními plochami, musí být podle § 53 odst. 4 stavebního zákona jeho regulace přezkoumatelně odůvodněna a musí respektovat dosavadní vývoj území. NSS (1 Ao 7/2008) výslovně uvádí, že i nový koncept územního plánu **musí vycházet z urbanizační kontinuity** a reálného stavu území. MPP tuto povinnost u lokality Hloubětín nenaplní a tato regulace musí být **nejen věcně přezkoumatelná, ale též odůvodněna**, což vyžaduje prokázání souladu s nadřazenou dokumentací a s reálným stavem území.

#### IV. Přehled dosavadních podání, připomínek a námitek vlastníků (2018–2022)<sup>1)</sup> Námitka vlastníků z roku 2018

V roce 2018 byla podána námitka skupiny rodinných spoluvlastníků, která upozorňovala na urbanizační potenciál lokality, návaznost na městskou infrastrukturu a nesoulad tehdejšího návrhu MPP s platným ÚP. Námitka vycházela z platného zařazení do NL/OB-B a upozorňovala na legitimní očekávání vlastníků.

##### 2) Doplnění podání SOLID a.s. (2020)

V roce 2020 podala společnost SOLID a.s. doplnění podkladů k návrhu změny ÚP, zejména reakci na stanovisko OCP MHMP, které potvrdilo, že navrhovaná změna nemá významný negativní vliv na životní prostředí ani na území soustavy Natura 2000.

##### 3) Komplexní námitka z roku 2022 (SOLID + rodina + Václav Maršál)

V roce 2022 byla do MPP podána rozsáhlá námitka s přesným vymezením pozemků, mapovými přílohami, podrobnou právní argumentací a doloženými LV, jak vyplývá z přiloženého dokumentu „Námítky proti MUP“.

Součástí podání byla též platná plná moc jednotlivých vlastníků; tyto plné moci nadále trvají a vztahují se i na současnou námitku.

##### 4) Samostatná námitka Farnosti (ŘKF Kyje)

Římskokatolická farnost u kostela sv. Bartoloměje Praha – Kyje, podala totožnou námitku zvlášť, s obdobným rozsah správních námitek i urbanistických argumentů.

##### 5) Stanovisko OŽP z roku 2020 (č.j. MHMP 1426889/2020):

Odbor životního prostředí Magistrátu hl. m. Prahy ve stanovisku z roku 2020 konstatoval, že plánovaná zástavba v této lokalitě nemá negativní vliv na životní prostředí, což je v rozporu s nynější interpretací území jako ‚cenné rekreační krajiny‘. Viz také fotografie

v grafické příloze této námítky, ukazující současný stav území (černá skládka/bezdomovci). Pokud město trvá na „nezastavitelné krajině“, ve skutečnosti tím jen konzervuje sanitární riziko a bezpečnostní hrozbu, kterou samo neumí spravovat.

### **Kontinuita urbanistických podkladů a podání vlastníků (2006–2025)**

#### **Rok**

#### **Událost / podklad**

#### **Obsah a význam**

#### **2006**

Změna Územního plánu (OB-B / obytné území)

Území poprvé zařazeno jako **rozvojové obytné**, umožňující RD a nízkopodlažní zástavbu. Potvrzuje úmysl města využívat území pro bydlení.

#### **2007**

Ověřovací urbanistická studie

Dokument navrhl pokračování zástavby směrem od Jahodnice a Kyjí. Plocha byla označena jako **přirozený rozvojový směr**.

#### **2009–2013**

Návrhy změn ÚP (návrh SOLID / vlastníci / Arcibiskupství)

Opakované podněty potvrzují **dlouhodobou kontinuitu legitimního očekávání** vlastníků.

#### **2018**

Námítka vlastníků k MPP

První komplexní podání proti zařazení plochy mezi stabilizované nezastavitelné. Argumentace navazovala na ÚP 2006 a studie 2007.

#### **2019**

Návrh na projednání (SOLID)

Aktualizovaný návrh využití území (obytné + zeleň), potvrzující dlouhodobou přípravu.

**2020**

Doplnění námítky (SOLID + rodiny)

Přesné mapové listy, doplnění plných mocí, vymezení dopravních vazeb.

**2022**

Komplexní námitka vlastníků + Farnost

Nejsilnější podání před rokem 2025. Obsahovalo odborné rozbor, stanoviska MHMP-OOP, odkaz na ZÚR a PÚR, mapy a letecké snímky.

**2025**

Nový návrh MPP

V návrhu MPP 2025 došlo v bezprostředním okolí k úpravám a zpřesnění vybraných prvků (zejména dopravní infrastruktury a izolačních prvků), které mění reálné podmínky posuzování území a zakládají novou skutečnost, již je nutno zahrnout do opakovaného veřejného projednání.

**Současná námitka se týká změn mezi verzí 2022 a 2025**, proto je projednatelná.

V. SKUTEČNÝ STAV ÚZEMÍ Pozemky měly historicky (doložitelné z územních studií, mapových podkladů a leteckých snímků) dlouhodobé hospodářské využití. Nikoli jen formou tradiční orné půdy, ale i specializovaných zahradnických a pěstitelských provozů a odkladových či skladovacích ploch, které podle metodiky MPO–Brownfield (verze 2022) spadají do kategorie ‘**brownfield-like**’, tj. ploch s prokazatelně **antropogenním využitím**, které nejsou evidované pouze z důvodu historického data zániku provozu. To odpovídá i judikatuře NSS (7 As 25/2012), že zařazení ploch musí odpovídat faktickému stavu, nikoliv pouze formálnímu označení. Tato skutečnost je relevantní pro určení základního charakteru území – NSS (7 As 25/2012) stanoví, že územní plán musí odrážet skutečný fyzický stav území, nikoliv teoretické či účelové zařazení. Zároveň faktický stav území (černé skládky, bezdomovectví, absence

vegetační struktury) objektivně vylučuje jeho rekreační užívání; MPP tedy vychází z nereálného předpokladu.

Georeport hl. m. Prahy (v příloze) potvrzuje, že v území **neexistují žádné limity ochrany přírody, ochrany krajiny, památkové ochrany, ani záplavová území**, které by vylučovaly obytné využití. Území není součástí ÚSES a nenachází se zde žádný registrovaný ani neregistrovaný prvek ekologické stability. **ZPF je výlučně ve III. třídě ochrany** (nikoli I.–II.), tj. v kategorii běžně zastavitelné v intravilánu města. U parc. 2443/1 není evidována žádná BPEJ, což lze ověřit v registru BPEJ vedeném ÚKZÚZ. Tento fakt je v metodice MZe **výslovně uváděn jako indikátor antropogenní transformace půdy**, nikoli jako indikátor přírodně cenné zemědělské krajiny. MPP však s tímto faktem vůbec nepracuje. Podle metodiky MPO Brownfieldy 2022 (kap. 2.1) je brownfield-like definován jako **plocha s prokazatelnou předchozí hospodářskou činností**, i když není formálně vedena v národní databázi.

Z podkladů MPP 2022 (výkresy, grafické listy a připomínky z roku 2022) vyplývá, že území bylo uvažováno ve variantách odpovídajících urbanizovaným strukturám, nikoli jako stabilizovaná nezastavitelná plocha, zejména ve variantách odpovídajících strukturám Z(06)O nebo obytným blokům střední intenzity OB-C. Tyto podklady byly doloženy již v námitce z roku 2022 a Magistrát je má v dispozici, což zvyšuje povinnost jejich zohlednění. Návrh 2025 představuje bezdůvodný odklon od těchto dřívějších variant.

#### ***odůvodnění je uvedeno v samostatné části***

VIII. NÁVRH ŘEŠENÍ Navrhujeme změnu regulace z N(15) – městská krajina rekreační na zastavitelnou obytnou lokalitu v parametrech karet zástavby Z(06) až Z(11), které připouštějí vícepodlažní kompaktní městskou zástavbu odpovídající transformačním územím v Praze 9. Tato struktura umožňuje maximálně efektivní využití území, rozvoj dostupného bydlení a vytvoření kvalitní izolační polyfunkční vrstvy směrem k ul. Českobrodská.

Takové řešení respektuje urbanistický kontext Prahy 9 (Vysočany–Hloubětín), navazuje na transformační oblast T/3, umožňuje rozvoj dostupného bydlení (včetně SGEI), posiluje městskou strukturu a nenarušuje panoramatické hodnoty Prahy.

V prostoru přiléhajícím k ul. Českobrodská doporučujeme využití karet Z(10) až Z(11), tedy kompaktní městské zástavby s vyšší podlažností, která optimálně plní izolační a polyfunkční funkce v blízkosti dopravního koridoru. Navrhovaná úprava odpovídá

metodikám MPP a zajišťuje urbanisticky i funkčně nejvhodnější využití předmětného území.

Zpracování ploch ve vlastnictví hl. m. Prahy pro občanskou vybavenost. Tento návrh není svévolným požadavkem vlastníků, ale nejméně invazivní variantou řešení, kterou vyžaduje judikatura NSS 2 Ao 2/2007, pokud existuje více možných urbanistických variant. Návrh respektuje parametry obdobných rozvojových ploch v Praze 9 a je urbanisticky i infrastrukturně kompatibilní s okolní zástavbou.

IX. ZÁVĚRNa základě výše uvedeného je navržené funkční zařazení v rozporu s právními předpisy, strategií města, judikaturou a ústavními principy. Námitka není opakováním námítky z roku 2022, neboť reaguje na měněné části návrhu Metropolitního plánu mezi verzí 2022 a 2025, jejichž existence je prokazatelná z grafické i textové části návrhu 2025 (změny míry stability, nové vymezení krajinných struktur, zpřesnění ÚSES, aktualizace dopravní a technické infrastruktury). Navrhujeme upravit návrh MPP dle této námítky. Námitka je podána jako námitka vlastníka, nikoli jako připomínka. Tato námitka se týká změn mezi verzí MPP 2022 a 2025, což zakládá její projednatelnost.

Zajištěná součinnost sousedících vlastníků eliminuje typické překážky urbanistické koordinace (NSS 1 Ao 2/2010) a potvrzuje, že území **tvoří ucelený funkční celek způsobilý k urbanizaci**. Vlastníci také deklarují svou připravenost **součinnosti** s hlavním městem Prahou na dopravním řešení lokality, což **naplňuje zásadu spolupráce účastníků řízení**.

***Kompletní znění námítky je uvedeno v příloze podání.***

## Odůvodnění

### VI. KLÍČOVÉ DŮVODY NÁMITKY<sup>1)</sup> Zásadní změna dopravní situace v horizontu 5 let

Magistrát hl. m. Prahy připravuje projektovou dokumentaci tunelu Jarov v bezprostřední návaznosti na předmětné pozemky. Jedná se o strategickou dopravní stavbu, která zásadně mění charakter území a vytváří předpoklady pro jeho plnohodnotné urbanizované využití. Zařazení území jako nezastavitelné neodpovídá této skutečnosti, je v rozporu s principem předvídatelnosti a není v souladu s legitimním očekáváním vlastníků.

Tunel Jarov je uveden v koncepčních dopravních dokumentech hl. m. Prahy (Plán udržitelné mobility 2030+ kap. 4.2, tabulka strategických

záměrů, Generel dopravy) jako **strategická kapacitní stavba** s předpokládanou realizací v horizontu cca 5–10 let. Ačkoli zatím není opatřen pravomocným územním rozhodnutím, jde o koncepci, kterou musí MPP zohlednit, protože je evidována ve strategických dokumentech schválených ZHMP. Judikatura NSS (1 Ao 7/2009) stanoví, že **podklady strategické povahy zakládají povinnost jejich vyhodnocení**, byť nejsou závaznou dokumentací ZÚR. Námitka se neopírá o závaznost stavby dle ZÚR, ale o skutečnost, že jde o strategický záměr schválený ZHMP, který musí být vyhodnocen, **nikoli ignorován**.

**V návrhu 2025 došlo k úpravám a zpřesnění v okolí (železniční terminál / úpravy železniční infrastruktury, Městský okruh). Tyto stavby zásadně mění hlukovou a hygienickou zátěž.** Ponechat vedle nich „tichou rekreační krajinu“ by bylo z urbanistického hlediska nelogické a v rozporu s funkčními vazbami lokality. Vzhledem k tomu, že ve verzi Metropolitního plánu 2025 došlo v bezprostředním okolí ke zpřesnění dopravních a hygienických parametrů (železniční terminál, propojení s městským okruhem, nové parametry hlukových zátěží), je nutné znovu posoudit adekvátní funkční využití předmětných pozemků.

Tato změna představuje **‘novou rozhodnou skutečnost’**, kterou musí pořizovatel zohlednit.

## 2) Urbanistická návaznost a napojení na existující infrastrukturu

Dotčené pozemky bezprostředně navazují na obytné struktury Hloubětína a Prahy 9, jsou obklopeny kapacitními komunikacemi (Českobrodská, Průmyslová), vedením MHD, dostupnými inženýrskými sítěmi a jsou dopravně obslužné prostřednictvím již existujících světelných křižovatek. Občanská vybavenost je v dostupné vzdálenosti. Území tvoří logické pokračování městské zástavby a jeho ponechání ve funkci leso-zemědělské krajiny (kde zemědělství nedává ekonomický, ani město-tvorný význam) představuje urbanisticky neodůvodněné „vakuum“ uvnitř městské struktury. Plochu nelze hodnotit prizmatem urbanistické kategorie typu 'samoty', a to ani implicitně - tento závěr potvrzuje i Lektorský posudek MPP (Beránek 2023), který kritizuje právě neodůvodněné používání pojmů, jež nejsou definovány v metodice IPR. Metropolitní plán takovou kategorii vůbec neobsahuje a metodické podklady MHMP ji neznají. O zařazení pozemků do nezastavitelných struktur proto nemůže rozhodovat subjektivní představa o 'klidu' či 'odloučenosti', ale pouze reálný stav území a jeho urbanizační vazby na okolí. Stejný problém identifikoval i lektorský posudek MPP (Beránek), který kritizuje nepřesné a nedefinované vymezování struktur, zejména na přechodu městské a krajinné zástavby.

Zastavěním dotčených pozemků by zároveň došlo k propojení (urbanistickému i dopravnímu) se zástavbou na pozemcích p.č. 2443/2, 2443/4, 2443/6, 2443/3, 2443/5. Souhlas s koordinací dopravního řešení a s možným využitím části pozemku pro dopravní napojení vyjádřil rovněž vlastník parc. č. 2435/1 a 2437/1 (Římskokatolická farnost u kostela sv. Bartoloměje Praha - Kyje) a vlastník parc. č. 2436/1 (Václav Maršál), což eliminuje jakoukoliv překážku pro komplexní dopravní řešení této rozvojové lokality.

Územní plán má vytvářet podmínky pro **koordinaci využití infrastruktury**. V místě dotčených pozemků existují již vybudované sítě (vodovodní řad, kanalizační sběrač, vedení NN a VN, sběrná komunikace Českobrodská). Toto nejsou hypotetické kapacity, ale **fyzicky existující infrastruktura**, kterou lze doložit katastrálními mapami a mapami technické infrastruktury PVK a PRE.

### 3) Vazba na transformační oblast T/3 – Vysočany (ZÚR hl. m. Prahy)

Rozvojové území Hloubětín se nachází v bezprostředním zázemí **transformační oblasti T/3 – Vysočany**, která je dle **Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy (ZÚR), Výkres č.2** vymezena jako jedna z nejvýznamnějších metropolitních oblastí s vysokým rozvojovým potenciálem a povinností města podporovat **kompaktní růst, doplňování zástavby** a polycentrickou strukturu města.

Pozemky dotčené námitkou leží v **přímé rozvojové ose** mezi Kyjemi, Jahodnicí a Vysočany a tvoří přirozený **propojovací a stabilizační článek** mezi touto transformační oblastí a zavedenou obytnou strukturou Horních Počernic. ZÚR ukládají hlavnímu městu podporovat rozvoj v návaznosti na transformační území (T/3, T/9, T/13), a to zejména prostřednictvím **zahušťování, doplňování a rekonstrukce** existující městské struktury.

Zařazení pozemků v Hloubětíně do **nezastavitelných stabilizovaných ploch** je v přímém rozporu s touto povinností, protože:

1. **Narušuje pokračování rozvojové osy** mezi Vysočany a Horními Počernicemi.
2. **Vytváří nelogickou „vnitřní bariéru“** uprostřed navazující městské struktury.
3. **Ignoruje polycentrickou koncepci ZÚR**, která předpokládá rozumné využití území mezi transformačními oblastmi.
4. Je v rozporu s požadavkem na hospodárné využití území.



Tento argument byl poprvé vznesen již v námitce z roku 2022, kde byla vazba na T/3 popsána jako jeden z hlavních důvodů, proč je plocha v Hloubětíně přirozeným pokračováním rozvojové struktury Prahy.

Současné vymezení stabilizované nezastavitelné plochy je proto v **rozporu se ZÚR**, zejména s koncepcí transformačních území, a činí tuto část MPP **nezákonnou**.

#### 4) Nedostupnost bydlení v Praze a možnost využití území pro dostupné nájemní bydlení dle zákona o SFP

Hlavní město Praha se dlouhodobě potýká s nedostatkem bytů, rostoucími cenami nájmu a extrémně pomalým tempem povolování nové výstavby. Dotčené území představuje jednu z možných rozsáhlejších rozvojových ploch v širším městském území. Jeho využití pro bytovou funkci, včetně možnosti zařazení části území do režimu dostupného nájemního bydlení dle zákona o Státním fondu podpory investic, plně odpovídá veřejnému zájmu na zajištění dostupného bydlení. Ponechání rozsáhlého pozemku jako „pole“ uvnitř dynamicky se rozvíjející městské části je v rozporu s cíli města deklarovanými v Koncepci bytové politiky i strategickými dokumenty.

Podle návrhu vládního prohlášení pravděpodobné budoucí vlády je bydlení explicitně definovaným **veřejným zájmem** – MPP by proto měl vytvářet prostor pro tento typ výstavby. Veřejný zájem na dostupném bydlení **vyplývá i z evropského práva** (SGEI – sociální bydlení jako služba obecného hospodářského zájmu). Námitka se neopírá o politické dokumenty jako o závazné právo, ale o jejich interpretační význam (**princip předvídatelnosti veřejné správy**).

Námitka netvrdí, že obytná funkce má absolutní přednost. Tvrdí, že při střetu s nezastavitelnou plochou uvnitř městské struktury má pořizovatel povinnost vyvážit veřejné zájmy – dostupné bydlení versus rekreační funkce. Pokud vznikne zásah do vlastnických práv, musí být podle čl. 11 odst. 3 Listiny a judikatury ESLP (James v. UK) prokázáno, že zvolená varianta je přiměřená.

#### 5) Předchozí územní plány již počítaly s obytným využitím (kontinuita)

Platný územní plán z roku 1999 zařadil území do územní rezervy pro obytné využití (OB) po roce 2010. Tento záměr byl dále rozpracován v ověřovací studii z roku 2007, která získala souhlas MČ Praha 9. Současné zařazení území jako nezastavitelné zeleně je proto v rozporu s více než dvacetiletým **kontinuálním plánováním a legitimním očekáváním vlastníků**. NSS opakovaně judikuje (např. 1 Ao 7/2008), že územní plán musí být odůvodněn s ohledem na dosavadní vývoj a kontinuitu územního plánování. Námitka nečiní z územní rezervy nárok na zastavitelnost – jak ostatně uvádí NSS 6

As 151/2014. Tvrdí pouze, že kontinuita plánování musí být přezkoumatelně vyhodnocena.

Pořizovatel má povinnost vyhodnotit veškeré dostupné urbanistické podklady bez selekce. K dotčeným pozemkům existují starší podklady, které nebyly v MPP reflektovány. Judikatura NSS (4 As 153/2016) stanoví, že opomenutí relevantního podkladu činí opatření obecné povahy nepřezkoumatelným.

Návrh MPP vytváří tzv. urbanistické 'vykousnutí' – izolovaný ostrůvek nezastavitelné zemědělské plochy uvnitř logicky urbanizované části města. NSS (7 As 25/2012) zdůrazňuje, že funkční vymezení musí odpovídat skutečnému stavu a nesmí narušovat urbanistickou logiku. Uvnitř Prahy tato praxe vede k ne hospodárnému, nerežilientnímu a neproporcionálnímu využití území. Tento způsob regulace odporuje i principu kompaktního města, který je jedním ze základních pilířů pražských koncepčních dokumentů i evropských urbanistických standardů.

#### 6) Zohlednění pozemků hl. m. Prahy a jejich využití pro veřejnou vybavenost

Část území tvoří pozemky ve vlastnictví hlavního města Prahy (p.č. 493/2, k.ú. Hrdlořezy). Ty mohou být funkčně využity pro občanskou vybavenost – např. mateřskou školu či služby pro novou obytnou strukturu. Současný návrh MPP toto nereflektuje, přestože jde o rozvojovou lokalitu s potenciálem integrovaného využití. Neúčelné blokování těchto pozemků by mohlo rovněž vést k **neefektivitě hospodaření s majetkem města**. Zařazení městských pozemků do rekreační nezastavitelné plochy bez odůvodnění je v rozporu s povinnostmi hospodárního nakládání s majetkem.

#### 7) Zemědělská půda nižší bonity, u některých parcel žádná BPEJ

Pozemky mají BPEJ III, tedy půdu běžné kvality málo produkční (bodová výnosnost 49) u parcely 2443/1 není evidována BPEJ žádná. Nejedná se o vysoce chráněnou zemědělskou půdu a není zde důvod k přednostní ochraně zemědělské funkce. Lokalita je navíc fakticky neobhospodařovaná a její současný stav přináší bezpečnostní a hygienické problémy. Unikátní charakter BPEJ 'nezjištěno' u parc. 2443/1 **svědčí o výrazné antropogenní transformaci půdy**, nikoliv o přírodně cenné kvalitě. BPEJ III podle § 4 zákona o ochraně ZPF není kategorií, která by stanovila přednost zemědělského využití v intravilánu města. ZPF III. třídy **není překážkou urbanizace**, což opakovaně potvrzuje praxe i stanoviska MZe v obdobných lokalitách Prahy 9.

#### 8) Metropole typu Praha nemá udržovat rozsáhlé pole uvnitř města

Předmětné území se nachází uvnitř zastavěné struktury velkoměsta. Ponechávat zde rozsáhlou nefunkční zemědělskou plochu odporuje zásadám moderního plánování, efektivního využívání půdy, kompaktního města a klimaticky odpovědného urbanismu. Tento princip odpovídá též evropským urbanistickým standardům (OECD, Evropská komise – DG REGIO), **které odmítají udržování monofunkčních nevyužitých ploch uvnitř měst.**

Tento argument není hodnotovým soudem, ale odkazuje na **hospodárné využití území** a judikaturu NSS 1 Ao 1/2009 o **kompaktním městě.**

#### 9) Bydlení coby veřejný zájem

Vzhledem k dlouhodobě kritické situaci v dostupnosti bydlení v hlavním městě Praze je nezbytné při tvorbě Metropolitního plánu vycházet z toho, že **zajištění bydlení je veřejným zájmem**, který má být chráněn a aktivně podporován veřejnou správou. Tento princip se navíc dále posiluje i v aktuální politické rovině: podle zveřejněného návrhu **vládního prohlášení očekávané vládní koalice** má být v nejbližším vládním období výslovně deklarováno, že „*dostupné bydlení je veřejným zájmem České republiky a prioritou vlády.*“ Tento aspekt sice není závazným právem, ale je významný při interpretaci cílů územního plánování. Tato skutečnost je významná při výkladu stavebního zákona, při aplikaci zásad územního plánování a při posuzování proporcionality zásahů do vlastnického práva.

Zařazení rozvojové plochy v širším intravilánu Prahy do **nezastavitelné rekreační plochy**, navíc uprostřed plně urbanizovaného území a v místě nově posílené dopravní dostupnosti, je tak v **přímém rozporu s principem veřejného zájmu na dostupném bydlení.** Tento veřejný zájem vyžaduje, aby Metropolitní plán rozumně vytvářel **rezervy pro novou bytovou výstavbu**, nikoli aby takové území bez dostatečného odůvodnění zbavoval rozvojového potenciálu. Takový postup odpovídá i **principu SMART urbanismu**, který Praha deklaruje v dokumentech IPR.

Budou-li pozemky převedeny do zastavitelných ploch obytné funkce (OB) s adekvátní strukturou (OB–C až OB–D, či vyšší koeficient, což by území umožňovalo), jak pořizovatel činí na obdobných místech Prahy, dojde k vytvoření **nové zásoby stavebních pozemků**, která umožní realizaci stovek nových bytů v lokalitě, kde je infrastruktura již přítomna nebo se bude zásadně posilovat (tunel Jarov, Českobrodská, dopravní napojení, kapacita sítí). Tato nová kapacita zvýší **celkovou dostupnost bydlení v Praze**, přispěje k tlaku na stabilizaci cen a podpoří i možnost vzniku **dostupného nájemního bydlení** podle zákona o Státním fondu podpory investic (SFPI).

Ponechání území jako rekreační zeleně či „leso-zemědělské krajiny“, která nemá se skutečným stavem území nic společného, blokuje přirozený rozvoj města, vede k **neodůvodněné ztrátě hodnoty soukromých i městských pozemků**, a současně je v rozporu s cíli města v oblasti bydlení, s potřebou reagovat na demografické trendy, implementací principů 15-minutového města (princip doporučován OECD, Evropskou komisí (rozvoj TEN-T - evropská síť hlavních dopravních koridorů, která má dopad i na plánování v metropolitních regionech, modro-zelené infrastruktury) a OSN Habitat), a s očekávaným legislativním posílením veřejného zájmu na bydlení. Tento princip je zároveň **promítnut do strategických dokumentů hl.m. Prahy** (Strategický plán 2050, Klimatický plán 2030). Tento argument doplňuje, nikoli nahrazuje zákonná kritéria. Nejvyšší správní soud připouští **použití odborných koncepcí jako podpůrných podkladů** (1 Ao 7/2008).

Lokalita splňuje parametry tzv. 15minutového města, které je v evropském plánování považováno za základní strategii efektivního využití území (OECD, Evropská komise – DG REGIO, UN-Habitat). Hloubětín má kompletní občanskou vybavenost, MHD, dopravní dostupnost a navázanost na Českobrodskou. Vymezení nezastavitelných ploch v takovém území je v přímém rozporu se zásadami udržitelného městského rozvoje.

Námítka se neopírá pouze o připravované politické dokumenty. Opírá se o platné evropské právo: čl. 106 odst. 2 SFEU umožňuje definovat sociální bydlení jako službu obecného hospodářského zájmu (SGEI). Česká republika tohoto institutu využívá prostřednictvím zákona o SFPI. Při tvorbě územního plánu tedy **nelze veřejný zájem na bydlení ignorovat**.

#### VII. PRÁVNÍ ARGUMENTACE A JUDIKATURA<sup>1)</sup> Princip proporcionality (čl. 11 odst. 3 Listiny)

Ústavní soud opakovaně judikuje (např. nález Pl. ÚS 19/99), že zásahy do vlastnického práva musí být přiměřené, nezbytné a odůvodněné konkrétním veřejným zájmem. Tento judikát se sice netýká územního plánování přímo, ale Ústavní soud jej opakovaně použil i v územně-plánovací judikatuře (např. I. ÚS 1611/07). Vymezení původně zastavitelných či urbanizačně připravených pozemků jako nezastavitelných bez vážného důvodu představuje nepřipustnou intenzitu zásahu a vede ke znehodnocení majetku i ušlému zisku vlastníků i hl. m. Prahy jako spoluvlastníka dotčeného území.

NSS v rozsudku 2 Ao 2/2007 potvrzuje, že zásah do vlastnického práva při územním plánování musí být minimalizován, a pokud existuje mírnější alternativa, musí být zvolena.

Evropský soud pro lidská práva v rozsudku *Sporrong and Lönnroth v. Sweden* (1982) potvrdil, že stát nesmí ponechat vlastníka v dlouhodobé nejistotě ani mu bránit v obvyklém užívání majetku, jinak jde o nepřiměřený zásah do čl. 1 Protokolu č. 1.

Námítka netvrdí, že existuje 'nárok na zastavitelnost'. Tvrdí, že při volbě mezi zastavitelným a nezastavitelným režimem uvnitř městské struktury musí pořizovatel podle NSS 6 Ao 6/2010 zvolit řešení, **které méně zasahuje do vlastnického práva**.

## 2) Legitimní očekávání vlastníků

Ústavní soud v nálezu IV. ÚS 176/03 zdůraznil, že vlastník se může spoléhat na dlouhodobé plánovací záměry obce, zejména pokud trvají desítky let. Náhlé opuštění dvacetileté koncepce obytného využití je exces a porušuje princip právní jistoty. Námítka nečiní z uvedených podkladů nárok na zastavitelnost – argumentace je uváděna výhradně pro účely testu proporcionality a povinnosti zohlednit reálný stav území ( NSS 9 Ao 1/2011).

ESLP v rozsudku *Vistiņš and Perepjolkins v. Latvia* (2012) konstatoval, že stát nesmí zmařit legitimní očekávání vlastníka způsobem, který vede k faktickému znehodnocení majetku.

## 3) Hospodárné využití území

NSS 1 Ao 1/2009 zdůrazňuje, že územní plán musí podporovat efektivní využití zastavěného i navazujícího území. Udržování "vnitřních polí" v metropoli odporuje principu kompaktního města a vede k neodůvodněné majetkové újmě vlastníků i znehodnocení pozemků hl. m. Prahy, coby vlastníka jednoho z dotčených pozemků.

ESLP v rozsudku *James and Others v. UK* (1986) připomíná, že stát musí zachovat spravedlivou rovnováhu mezi veřejným zájmem a individuální zátěží vlastníka; nehospodárná regulace tuto rovnováhu narušuje.

ZÚR hl. m. Prahy nevymezují v této lokalitě žádnou funkci, která by vyžadovala stabilizaci či zakazovala obytné využití. Stabilizace je proto výlučně volbou pořizovatele, a podle § 54 odst. 2 stavebního zákona musí být konkrétně odůvodněna – což se nestalo. Pokud nadřazená dokumentace nestanoví stabilizaci, je na pořizovateli, aby prokázal, že volba nezastavitelné plochy je jedinou možnou variantou – což neučinil.

Politika územního rozvoje České republiky (PÚR 2021) ukládá obcím ve **střednědobém a dlouhodobém plánování** povinnost podporovat rozvoj **kompaktního města** a zabránit neefektivní suburbanizaci.

**Bod 16 PÚR – „Koncepce polycentrického rozvoje**

**a kompaktního města“** stanoví, že obce mají využívat existující zastavěné území, rozvíjet proluky a transformační plochy a zahušťovat urbanizované území tam, kde je to možné, zejména v metropolitních oblastech. Zařazení antropogenně dotčených ploch v Hloubětíně mezi nezastavitelné je v rozporu s tímto bodem, neboť brání využití plochy, která se nachází **přímo u existující zástavby, u páteřní komunikace a v území s vysokým rozvojovým potenciálem.**

**Bod 40 PÚR – „Revitalizace, přeměna a rozvoj území“** ukládá

obcím povinnost věnovat přednostní pozornost plochám, které lze **znovu využít**, případně které jsou dříve **antropogenně zatíženy** a které jsou vhodné pro doplnění struktury města. Pozemky v Hloubětíně, využívané historicky jako **zahradnictví**, spadají do této kategorie (brownfield-like dle metodiky MPO 2022). Nevyužití takové plochy je v rozporu s bodu 40 PÚR.

Z uvedeného vyplývá, že návrh MPP v části týkající se Hloubětína je **v rozporu s PÚR**, což činí regulaci nezákonnou. PÚR je závazným nástrojem nadřazeným územním plánům a pořizovatel má povinnost jej respektovat.

4) Nepřezkoumatelnost odůvodnění

NSS 4 As 217/2017 stanoví, že územní plán musí obsahovat konkrétní, přezkoumatelné a racionální zdůvodnění. Pouhé konstatování “rekreační krajina” bez vazby na skutečný stav území je nedostatečné.

ESLP v rozsudku Depalle v. Francie (2010) uvedl, že pokud zásah výrazně znehodnocuje majetek, musí být odůvodnění mimořádně přesvědčivé – jinak jde o porušení čl. 1 Protokolu č. 1.

Samotné konstatování ‘rekreační krajina’ bez vymezení konkrétních rekreačních funkcí odporuje požadavku na určitost regulace dle NSS 9 As 214/2016.

5) Zásah do majetkové hodnoty – ušlý zisk

Ústavní soud v nálezu I. ÚS 489/05 uvedl, že stát nesmí svými zásahy způsobovat vlastníkově neodůvodněnou ekonomickou ztrátu. Znehodnocení pozemků a zákaz jejich rozumného využití je relevantním zásahem do vlastnického práva, který musí být odůvodněn silným veřejným zájmem.

ESLP v James and Others v. UK zdůraznil, že stát nesmí přenášet “nadměrné břemeno” na jednoho vlastníka – což přesně

nastává při neodůvodněném převedení zastavitelné plochy na nezastavitelnou.

Návrh MPP v Hloubětíně způsobuje významnou majetkovou újmu – omezuje možnost obvyklého využití pozemků, snižuje jejich hodnotu a blokuje možnost rozvoje. ÚS v nálezu I. ÚS 489/05 uvádí, že stát nesmí bez řádného důvodu způsobovat ekonomickou ztrátu. NSS 9 Ao 1/2011 stanoví, že pořizovatel územního plánu musí dopady na vlastníky výslovně vyhodnotit – což se nestalo. Změna funkčního využití bez důvodu tak představuje faktický přímý zásah s ekonomickými dopady, který musí být podle judikatury ÚS kompenzován nebo odůvodněn mimořádně silným veřejným zájmem.

#### 6) Přísné požadavky na odůvodnění změny funkčního využití

NSS 1 Ao 3/2008-136 uvádí, že pokud změna ÚP zhorší využitelnost pozemku, musí být odůvodnění obzvláště přesvědčivé.

Tento princip odpovídá závěrům ESLP ve věci Vistiņš and Perepjolkins v. Latvia, kde soud uvedl, že stát nesmí destruovat ekonomickou hodnotu pozemků bez konkrétních důvodů.

#### 7) Dopady na vlastníky – povinnost jejich zkoumání

NSS 9 Ao 1/2011-96 ukládá obcím povinnost vyhodnotit dopady regulace na vlastníky. Pokud MPP dopady nehodnotí, je jeho část nepřezkoumatelná.

ESLP v rozsudku Sporrang and Lönnroth zdůraznil, že nevypořádání dopadů regulace vede k porušení čl. 1 Protokolu č. 1 kvůli uvalení dlouhodobé nejistoty a omezení obvyklého užívání majetku.

#### 8) Nezastavitelné plochy vyžadují zvýšenou míru odůvodnění

NSS 8 Ao 2/2010-644 uvádí, že vymezení nezastavitelných ploch je mimořádně intenzivní zásah a musí být odůvodněno konkrétně, nikoli obecnými frázemi.

ESLP v Depalle v. Francie potvrdil, že přísný regulační režim musí být založen na konkrétních okolnostech území a transparentních důvodech; jinak jde o nepřiměřené omezení vlastnického práva.

#### 9) Funkční vymezení musí odpovídat skutečnému stavu území

NSS 7 As 25/2012-21 rozhodl, že územní plán musí vycházet z reálného fyzického stavu. Ignorování skutečného stavu lokality vede k nezákonnosti regulace a způsobuje majetkovou újmu.

Evropský soud pro lidská práva (ESLP) v James and Others v. UK zdůraznil, že regulace musí reflektovat skutečnou situaci vlastníka – nesmí zakládat povinnosti na teoretických nebo neaktuálních podkladech.

***Kompletní znění námítky je uvedeno v příloze podání.***

---

### **Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takového navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo



shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně

doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku

a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3028699**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 840

Podatel | **SOLID a.s.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02KE9

Identifikátor podání Portálu Pražana | imjysn3a

Lokalita | 247, 182

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka k.ú. Třebonice

---

**Vyjádření**

Věc: NÁMITKA VLASTNÍKŮ POZEMKU PROTI NÁVRHU  
METROPOLITNÍHO PLÁNU PRAHY (2025)**Podávají:**

- **SOLID a.s.**, IČ: 273 61 632, se sídlem Na příkopě 853/12, Nové Město, 11000 Praha, vlastník ideální 1/8 pozemku p.č. 292/1 v k.ú. Třebonice

- podatelé

*podatelé jsou pro účely tohoto podání zastoupeni společností SOLID a.s. na základě přiložené plné moci. Veškerou korespondenci prosíme doručovat na adresu zmocněnce nebo do datové schránky zmocněnce (SOLID a.s.)*

**Dotčený pozemek:**Pozemek parc. č. **292/1**, k.ú. Třebonice**I. Úvod – PŘÍPUSTNOST NÁMITKY A PROCESNÍ KONTEXT -  
změna oproti původnímu návrhu Metropolitního plánu Prahy  
(MPP)****Směřování proti měněným částem návrhu**

Tato námítka je podávána v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu. Podavatelé výslovně deklarují, že námítka směřuje **výlučně proti částem návrhu, které byly změněny od společného jednání (verze 2022).**

V původním návrhu (2022) nebyla na pozemku p.č. 292/1 v k.ú. Třebonice vymezena žádná veřejně prospěšná stavba ani koridor komunikace (viz srovnávací grafická příloha). **Zanesení nové trasy komunikace do návrhu 2025 představuje novou skutečnost (novum)**, která zakládá zcela nový zásah do práv vlastníků, proti kterému se nemohli bránit dříve. Námítka je tedy plně projednatelná.

Vlastníci na základě návrhu z roku 2022 legitimně očekávali, že jejich pozemek bude určen k rozvoji bez břemene nové dopravní infrastruktury. Aktuální změna v návrhu 2025 toto jejich legitimní očekávání bez varování a bez předchozího projednání ruší. **Tato nepředvídatelná změna v pokročilé fázi pořizování plánu klade na pořizovatele zvýšené nároky na odůvodnění, které v dokumentaci absentuje.**

Podavatelé námítky upozorňují, že oproti předchozímu návrhu Metropolitního plánu došlo v aktuální verzi k **nové změně funkčního a prostorového uspořádání území**, která se přímo dotýká pozemku p.č. 292/1 v k.ú. Třebonice.

Konkrétně byla **nově navržena na pozemku komunikace**, jež v předchozím návrhu Metropolitního plánu v **této poloze vedena nebyla**. Právě tato změna je předmětem námítky.

Námítka je tedy **plně přípustná**, protože reaguje na **nový zásah do práv vlastníků**, který vznikl až přepracováním návrhu MPP 2025.

## II. Předmět námítky

Podavatelé **nesouhlasí s nově navrženým vedením komunikace přes pozemek p.č. 292/1**.

Vznáší námítku, neboť se jedná o zásah **nepřiměřený, neodůvodněný a v rozporu se základními zásadami územního plánování**, zejména požadavkem na **minimalizaci zásahů do vlastnických práv**, proporcionalitu a přednost použití **veřejných pozemků či pozemků, jejichž zastavění je předpokládáno**.

*Odůvodnění uvedeno v samostatné části*

## IV. Návrh alternativního řešení

Podavatelé navrhuji:

- vést komunikaci **zcela mimo pozemek p.č. 292/1**.

Tato trasa:

- je **technicky proveditelná**,

- nezvyšuje náklady,
- je **kratší** než navrhovaná v návrhu 2025,
- nenarušuje soukromé pozemky nad nezbytnou míru.

## V. Návrh výroku – čeho se námitka domáhá

Navrhujeme, aby pořizovatel:

1. **vypustil** navržené vedení komunikace přes pozemek p.č. 292/1 v k.ú. Třebonice,
2. **vrátil se k původnímu návrhu MPP** bez umístění komunikace na pozemku p.č. 292/1, nebo
3. **nahradil** ji variantním vedením mimo dotčený pozemek vlastníků dle výše uvedeného popisu (*Navrhujeme vedení komunikace vedle hranice a mimo pozemek p.č. 292/1, tedy nikoliv středem rozvojové plochy a navrhujeme napřímení trasy tak, aby propojovala body A a B nejkratší cestou, což se vyhne našemu pozemku, tj. přes pozemek 291/4 a 291/14 a 291/6*) – návrh náhradního vedení komunikace viz obrázek č. 3 v příloze k tomuto podání.

## VI. Závěr

Navržené umístění komunikace na pozemek p.č. 292/1 představuje **nové omezení**, které:

- nebylo součástí návrhu 2022,
- není odůvodněno,
- porušuje zásadu šetrnosti k soukromému vlastnictví,
- a přitom existuje **reálná, technicky vhodná a méně invazivní varianta**. **kompletní znění námítky je uvedeno v příloze**

## Odůvodnění

### III. Právní argumentace

#### 1. Zásah do vlastnického práva – čl. 11 Listiny základních práv a svobod

Vlastnické právo lze omezit **jen v minimální nezbytné míře**, při respektování zásady proporcionality.

Navržení komunikace přes pozemek p.č. 292/1:

- zásadně **omezuje možnosti hospodářského využití pozemku**,
- vede ke **snížení jeho hodnoty**,
- omezuje vlastníky způsobem, který není podložen veřejným zájmem dostatečné intenzity,
- a navíc existují **méně invazivní varianty**, které nejsou zásahem do soukromých pozemků.

Územní plán musí volit **nejméně omezující variantu**, což nečiní.

## **2. Porušení zásady subsidiarity zásahu (judikatura NSS: 1 Ao 7/2009, 7 Ao 2/2010 a další)**

Nejvyšší správní soud opakovaně judikuje, že:

- územní plán nesmí zatěžovat konkrétní vlastníky, pokud existuje **rovnocenné řešení**, které takový zásah nevyžaduje,
- zásah musí být **nezbytný** a odůvodněný skutečným veřejným zájmem,
- a musí být prokazatelně **nejméně invazivní ze všech možných variant**.

Zde je však zřejmé, že:

- trasa komunikace může být **vedena přímočařeji**,
- lze ji vést mimo pozemek 292/1,
- alternativní trasa je **kratší, technicky jednodušší a méně nákladná**,
- a zároveň **nezatěžuje žádné další pozemky více než současný návrh**.

Rozhodnutí vést komunikaci právě přes pozemek 292/1 tak **nenaplňuje zásadu nezbytnosti**.

## **3. Přednostní využití zastavěného a veřejného území**

Stavební zákon ukládá, že:

- územní plán má přednostně využívat území již zastavěné či určené k veřejné infrastruktuře,

- má minimalizovat zábory a dezorganizaci vlastnické struktury.

Navržená komunikace:

- sleduje **nepřirozený oblouk**,
- **prodlužuje trasu**,
- **prochází přes pozemek, který není ani ve veřejném vlastnictví**

Tím není splněn zákonný požadavek minimalizace zásahů. **Vedení komunikace v oblouku přes střed pozemku jej znehodnocuje mnohem více než vedení po obvodu, neboť vytváří nepravidelné zbytkové plochy, které nelze efektivně zastavět pravoúhlými strukturami. Tím dochází k faktickému znehodnocení i té části pozemku, která pod komunikací neleží.**

#### 4. Nedostatek odůvodnění změny

Protože v předchozím návrhu MPP **komunikace na pozemku navržena nebyla**, musí být:

- změna **explicitně odůvodněna**,
- doložena veřejnou potřebou,
- a doprovozena porovnáním variant.

V dokumentaci však žádné takové odůvodnění **není dohledatelné**. Změna se tak jeví jako **věcně nepodložená**.

#### 5. Rozpor se zásadou hospodárnosti nakládání s veřejnými prostředky

Navržená trasa komunikace, vedená ve výrazném oblouku napříč rozvojovou plochou, je z fyzikální podstaty delší než přímé (nebo přímější) propojení bodů napojení. Prodloužení trasy bez objektivního terénního či technického důvodu znamená **bezdůvodné zvýšení nákladů** na budoucí realizaci stavby (více materiálu, větší zábor půdy) a následně i vyšší náklady na celoživotní údržbu a správu komunikace (čištění, opravy, osvětlení). Územní plánování má dle § 18 stavebního zákona dbát na hospodárné využívání území. Návrh, který uměle prodlužuje infrastrukturu a tím zdražuje veřejnou investici, je v přímém rozporu s povinností obce chovat se jako řádný hospodář.

#### 6. Vytváření urbanisticky nevyužitelných zbytkových ploch (tzv. dead-space)



Zvolená geometrie komunikace (oblouk vedený středem parcely) je v rozporu se zásadami efektivní parcelace. Zatímco zástavba (obytná či smíšená) využívá převážně ortogonální (pravoúhlé) půdorysy, šikmé a obloukové vedení komunikace vytváří po obou stranách nepravidelné „odřezky“ a ostré úhly. Tyto zbytkové plochy jsou stavebně nevyužitelné, ale započítávají se do záboru půdy. Tím dochází k **faktickému znehodnocení mnohem větší části pozemku**, než je samotná plocha komunikace. Toto řešení snižuje hustotu a efektivitu využití zastavitelného území, což jde proti principu kompaktního města deklarovaného v Metropolitním plánu.

## 7. Neodůvodněné snížení bezpečnosti provozu

Vytváření umělých směrových oblouků (zátáček) v místech, kde terénní konfigurace umožňuje přehledné přímé vedení, je z dopravního hlediska nežádoucí. Zátáčka uprostřed zástavby snižuje rozhledové poměry, vytváří potenciálně nebezpečná místa a komplikuje průjezd větších vozidel (IZS, svoz odpadu) v obytné zóně. Pořizovatel v odůvodnění nijak neprokázal, proč je nutné volit technicky složitější a méně bezpečné trasování oproti variantě přímé či pravoúhlé sítě.

## 8. Rozpor se zásadou zákazu překvapivých rozhodnutí

Orgány veřejné správy jsou povinny rozhodovat předvídatelně. Pokud v předchozích fázích projednávání (2018, 2022) nebyla potřeba této komunikace identifikována, a ta se objevuje až nyní bez změny vnějších podmínek v území, jde o tzv. překvapivé rozhodnutí. Takový postup narušuje právní jistotu vlastníků, kteří své investiční záměry a nakládání s pozemkem přizpůsobili předchozím, dlouhodobě prezentovaným záměrům města.

***kompletní znění námítky je uvedeno v příloze***

---

## Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Odůvodnění samotného vymezení zpracovatel plánu definuje v části odůvodnění textové části Metropolitního plánu, kapitoly 9, kde prvek 610/-/179 své zdůvodnění obsahuje. Citace odůvodnění: „Trasa je dlouhodobě sledovaná a odpovídá pozici v ÚP SÚ HMP a ve studiích, odpovídá dohodám v území.“ Záměr je stejně jako jiné významově podobné komunikace vymezen jako veřejně prospěšná stavba. Je potřeba pro tak rozsáhlé území i na podkladu zpracovaných studií a změn zabezpečit řádné napojení na nadřazený dopravní systém. Pro posouzení připomínky je zásadní dnešní právní stav, návrh

v metropolitním plánu je v kontinuitě s dosavadním ÚP SÚ, kde je vymezena komunikace v totožné trase, nejedná se tedy o změnu využití. Je samozřejmě možné, že majitelé mohou mít očekávání spojené s projednávaným návrhem územně plánovací dokumentace, do momentu jejího schválení nicméně nemá nikdo právní nárok na vymezenou regulaci. Trasování komunikace je opakovaně a dlouhodobě prověřeno dopravně technickými a urbanistickými studii.

Dále, ve věci požadavku na nežádoucí přerušení biokoridoru je v Zásadách územního rozvoje HMP stanoveno, že doplnění přerušení prostorové spojitosti biokoridorů jsou za určitých podmínek přípustná. Metropolitní plán v tomto případě nikterak neporušuje úkoly plynoucí z nadřazené územně plánovací dokumentace. Biokoridor je v tomto místě přerušen z důvodu potřeby zajistit pro tak rozsáhlé území, a to i na základě zpracovaných studií a změn, řádné napojení na nadřazený dopravní systém. Přerušení biokoridorů v místě průchodu dopravních staveb je běžné a odpovídá metodice ÚSES. Dále pro srovnání také viz podrobné regulativy ÚSES uvedené v čl. 114 textové části Metropolitního plánu.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným

projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025752**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 843

Podatel | **MEJSTŘÍK JAKUB**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHRSJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5vars5tq

Lokalita | 913

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Část pozemku parc. č. 1006 na OB-B

---

### Vyjádření

Námítka k návrhu Metropolitního plánu hl. města Prahy týkající se druhu uvedeného pozemku parc. č. 1006, o výměře 29 208 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná půda, v k. ú. Točná - Praha 4, LV 743. Námítku jsem podávala již v předchozím připomínkování Metropolitního plánu (identifikátor 9726677v).

Žádám o změnu druhu pozemku v části mého pozemku z orné na stavební pozemek OB - B čistě obytné území.

### Odůvodnění

O změnu žádám z důvodu rozšíření v návaznosti na můj bezprostředně přiléhající pozemek parc. č. 918/4 s polyfunkčními budovami pro budoucí efektivní využití celé plochy mého pozemku.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují

s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025753**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 843

Podatel | **MEJSTŘÍK JAKUB**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHRSJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5vars5tq

Lokalita | 934, 262

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Pozemek parc. č. 399/17

---

### Vyjádření

Námítka k návrhu Územního plánu hl. města Prahy týkající se změny druhu uvedeného pozemku v k. ú. Točná – Praha 4 (LV 743): parc. č. 399/17, výměra 4292 m<sup>2</sup>, druh pozemku orná půda, na pozemek stavební OB – B čistě obytné a to jenom z poloviny nestavební části pozemku parc. č. 399/17, tj. změnu na OB-B pouze ve výměře 1760 m<sup>2</sup>. Obdobnou námítku jsem podávala již v předchozím připomínkování Metropolitního plánu (identifikátor 9726677v).

### Odůvodnění

Můj pozemek se nachází a bezprostředně přiléhá k pozemkům v lokalitě určené k zástavbě rodinných domů. Při současném návrhu MP by došlo k znehodnocení mého pozemku nešťastně vytyčenou hranicí zastavitelného území, pozemek by tak zůstal fakticky nevyužitelný.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava metodiky výpočtu míry využití v zastavitelné části pozemku, tj. nikoliv úprava hranice zastavitelného území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de



facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025756**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 844

Podatel | **B+3 REAL k.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOI5F

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5wn5wrr9

Lokalita | 504

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1

---

**Vyjádření**

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

**Námítka 504/1 – změna typu struktury**

Účastní požaduje celou transformační plochu 411/504/2385 jak je zakresleno na příloze č. 1 těchto námitek, změnit z modernistické struktury na heterogenní strukturu s následujícími parametry:

Transformační plocha 411/504/2385

Způsob využití – obytná

Ty struktury – heterogenní struktura

Rozloha 18.857 m<sup>2</sup>

Zastavitelnost – malý blok 65%, střední blok – 35-55%, velký blok 35%, neznámý blok 40%

Podlažnost 6 (4 – v části plochy)

Jiné parametry se pro plochu nestanovují

## Odůvodnění

V Metropolitním plánu je transformační ploch 411/504/2385 navržena s následujícími parametry :

Transformační plocha 411/504/2385

Způsob využití – obytná

Ty struktury – modernistická struktura

Rozloha 18.857 m<sup>2</sup>

Zastavitelnost – 30% z velikosti plochy

Podlažnost 6 (4 – v části plochy)

Jiné parametry se pro plochu nestanovují

Modernistická struktura, je typická pro modernistická sídliště. Jejím typickým znakem jsou nedefinované uliční prostory, park ve volné zástavbě a ustálené výškové uspořádání definované bytovými domy a areály veřejné vybavenosti. Tato struktura je v lokalitě typická uvnitř prstence ulic Lovosická, Prosecká, Litoměřická, Teplická – tedy sídliště Prosek.

Naopak zástavba vně těchto ulic, je tvořená zástavbou realizovanou v posledních desetiletích a její struktura je jiná. Jedná se o volnou zástavbu, která má definované uliční prostory, různorodé výškové uspořádání a různé typy stavebních bloků – otevřené, polouzavřené i solitérní budovy. Heterogenní struktura v části severně od ulice Lovosická, odpovídá charakteru zástavby novodobého obytného souboru severně od Lovosické i navazující transformační ploše u polikliniky Prosek.

V prostoru mezi ulicí Lovosická a stávajícím objektem garáží je vymezený prostor stavebního bloku. Účastník je investorem projektu Obytný soubor Prosek – domy MNP - ÚR č.j. MCP09/002681/2022/OVUR/JR, právní moc 19/02/2022. Bytové domy M, N, P tvoří jeho jižní a východní hranu. Severní fasáda západní hmoty domu P, je slepá bez oken, připravená na navázání dalšího domu.

Účastník si provedl kontrolní výpočet stávajícího garážového domu a pravomocným ÚR umístěných bytových domů M,N,P a zjistil, že v ploše není dostatečná kapacita pro výstavbu uvažovaného bytového domu.

Uvažovaný bytový dům O dotváří již započatý blok jak je zřejmé z grafické přílohy č. 2 těchto námítek. Navazuje na uliční prostory. Výškově navazuje na umístěné domy M, N, P. Dotvoření bloku dalším bytovým domem je vhodné s ohledem na dotvoření urbanistické koncepce. V současné době je na pozemku povrchové parkoviště, bytový dům zkultivuje okolí. V lokalitě je dobré dopravní napojení – blízkost metra Střížkov, dobrá veřejná vybavenost. Změna na heterogenní strukturu, je v dané situaci žádoucí – odpovídá charakteru okolní zástavby a umístěným bytovým domům M, N, P.

---

### **Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3025757**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 844

Podatel | **B+3 REAL k.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOI5F

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5wn5wrr9

Lokalita | 504

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

---

**Vyjádření****504 / Sídliště Prosek Námítka****Námítka 504/1**

- Změna hranice zastavitelné transformační plochy s obytným využitím 411/504/2125

Účastník požaduje změnu hranice transformační plochy s obytným využitím 411/504/2125 – zmenšení zastavitelné transformační plochy s obytným využitím na hranici pozemků, na nichž se nachází již realizovaná a zkolaudovaná stavba bytového domu (pozemky ve vlastnictví DBČS Prosek, s.r.o.). Zároveň účastník požaduje plochu, o kterou byla ponížena transformační plocha s obytným využitím 411/504/2125, prohlásit za plochy stabilizovaného území. Přesné zobrazení je uvedeno v příloze.

**Odůvodnění**

Odůvodnění: V rámci transformační plochy s obytným využitím 411/504/2125 se nachází již realizovaná (zahájení stavby 12.12.2022) a zkolaudovaná stavba bytového domu.

Bytový dům M – kolaudace 6.8.2024

Bytový dům N – kolaudace 5.11.2024

Bytový dům P – kolaudace 17.12.2024

Stavebníkem předané plochy pozemků bytového domu (pozemky ve vlastnictví DBČS Prosek, s.r.o.) spadají do charakteru již

stabilizovaného území a nenaplnují tak charakter transformačních ploch dle metodiky metropolitního plánu.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Požadavek na redukci T/R plochy a související požadavek na převedení předmětných parcel z transformačních a rozvojových ploch do stabilizovaného území z důvodu respektování již realizovaných staveb, kolaudace, nebo druhu pozemku a jeho využití evidovaného v katastru nemovitostí, byly pořizovatelem posouzeny. Metropolitní plán vymezuje regulativy na základě stavu evidovaného v katastru nemovitostí k datu 28. 2. 2023 včetně. Stavební zákon neukládá automatické přizpůsobení rozhodného data každé další fázi projednání a jeho určení je výsledkem správního uvážení pořizovatele, které musí být racionální, přezkoumatelné a řádně odůvodněné. Opětovná aktualizace rozhodného data před opakovaným veřejným projednáním by si vyžádala rozsáhlou revizi celého datového podkladu MPP, což by představovalo administrativní zátěž neúměrnou jejímu účelu, v přímém rozporu s požadavky procesní ekonomie.

Návrh plochy v MPP vychází z komplexního přístupu a je v daném místě opodstatněný. Návrhem nedochází ke znehodnocení majetku vlastníků pozemků a staveb. Pravomocná povolení staveb (a jejich alternativy dle stavebního zákona i NSZ) dle ÚP SÚ nejsou regulací MPP dotčena, MPP nepůsobí zpětně. Po nabytí účinnosti MPP se na nedokončená řízení bude vztahovat čl. 167. Pokud požadavek podatele bude přetrvávat po vydání MPP, bude možné jej možné komplexně a koordinovaně prověřit a řešit změnou MPP. Dále podrobněji viz příloha P.233 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

**ID 3025759**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 846

Podatel | **SVATOŠOVÁ IVETA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4P6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5x9cuaj2

Lokalita | 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námitka pro zrušení transformační plochy u Rokytky  
a vymezení jako „nestavební rekreační“.

---

**Vyjádření**

Jako dotčený vlastník podávám námitku a požaduji zrušení transformační plochy 411/156/2413 a vymezení plochy jako nestavební rekreační (a její zpětné připojení k lokalitě U Rokytky).

**Odůvodnění**

Viz odůvodnění v přiloženém dokumentu

---

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Návrh MPP vychází z důkladného zvážení veřejných a soukromých zájmů. Z hlediska právní kontinuity je celý prostor Rokytky v připomínkovaném území vymezen v ÚP SÚ k zástavbě, nicméně je evidentní, že samotný prostor bývalé nivy je velmi cenný z ekologického a rekreačního hlediska jako zázemí pro obytnou zástavbu Vysočan. Navržené redukce stavebních ploch jsou tedy vyváženým kompromisem, kdy byla ponechána určitá kapacita garantovaná současnou územně plánovací dokumentací, ale zároveň výrazně zvětšen přírodní prostor Rokytky oproti současnému stavu. Zábór ZPF je odůvodněn v krycím listu lokality a v kapitole 14 odůvodnění. Vzhledem k tomu, že se jedná o drobnou transformační plochu, její případný negativní dopad na území je velmi malý, samotný zábór je na hranici zobrazení v daném měřítku. Kolem Rokytky je vymezen park, ÚSES a několik nestavebních T/R ploch, které chrání přírodu a krajinu dostatečným způsobem.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebních setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní



studie k projednání je k dispozici na webových stránkách  
pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propasal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025760**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 847

Podatel | **PBW GROUP s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZO60Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5xejgh2v

Lokalita | 590

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti metropolitnímu plánu

---

### Vyjádření

úprava hranice historické části obce Kunratice a počet podlaží v lokalitě

1) posun hranické historického jádra obce směrem k obci mimo dotčené parcely.

### Odůvodnění

V uvedené lokalitě se nyní již nachází průmyslová oblast a novostavby. Vedení hranice historického jádra skrz toto území nemá žádné opodstatnění

a limity historického jádra a uvedená výška zástavby velmi architektonicky komplikuje případný plynulejší přechod mezi původními 2 podlažními a nově uvedenými 4 podlažními objekty v okolí.

Podrobnější nákres je uveden v příloze

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Jedná se o nepochopení regulativů Metropolitního plánu. Vymezení historického jádra bývalých samostatných obcí vyplývá z ÚP SÚ HMP, současně jsou zde vymezeny plochy SV - všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití B a částečně stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití OV - všeobecně obytné, částečně se stanoveným kódem míry využití C. Dané pozemky týkající se požadavku jsou součástí zastavitelné lokality 266/Kunratice

s obytným využitím. Je vymezen stavební blok s regulativem zahrady. Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území a stávající urbanistickou strukturu (vesnická struktura, pro kterou je typická nízkopodlažní zástavba - typická podlažnost 2).

Z hlediska požadavku na úpravu hranice lokalit a výškové regulace se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3035021**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 847

Podatel | **PBW GROUP s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZO60Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5xejgh2v

Lokalita | 590, 266, 265

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka proti metropolitnímu plánu 2/2

---

### Vyjádření

2) uvažovaný počet podlaží sjednotit s okolním výstavbou v Paběnických areálech na 4

### Odůvodnění

V uvedené lokalitě se nyní již nachází průmyslová oblast a novostavby. Vedení hranice historického jádra skrz toto území nemá žádné opodstatnění

a limity historického jádra a uvedená výška zástavby velmi architektonicky komplikuje případný plynulejší přechod mezi původními 2 podlažními a nově uvedenými 4 podlažními objekty v okolí.

Podrobnější náskres je uveden v příloze

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava hranice lokalit, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Jedná se o nepochopení regulativů Metropolitního plánu. Vymezení historického jádra bývalých samostatných obcí vyplývá z ÚP SÚ HMP, současně jsou zde vymezeny plochy SV - všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití B a částečně stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití OV - všeobecně obytné, částečně se stanoveným kódem míry využití C. Dané pozemky týkající se požadavku jsou součástí zastavitelné lokality 266/Kunratice s obytným využitím. Je vymezen stavební blok s regulativem zahrady. Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území a stávající urbanistickou strukturu (vesnická struktura, pro kterou je typická nízkopodlažní zástavba - typická podlažnost 2).

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám

obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtěvých tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěvých i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3025761**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 848

Podatel | **JTH Vision s. r. o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZQ7

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5yqibtwa

Lokalita | 192

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | JTH Vision

---

**Vyjádření**

V rámci lokality 192/ Na Kálku žádáme na ploše T (417/192/1323) na pozemcích parc.č.2366/14 a p.č.2366/28, p.č.2366/27, p.č.2366/26, p.č.2366/25, p.č.2366/15, p.č.1876/3, p.č.1876/4, p.č.1876/1, p.č.1876/2, p.č.2366/22, p.č.2366/24, p.č.2366/1 v majetku JTH Visio s.r.o. o změnu z koeficientu Vz=4,0 na Vz=5,0

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Koeficient Vz je stanoven pro transformační plochy a slouží společně s koeficientem Zz pro stanovení HPPreg (čl. 96 textové části MPP) a výškovou regulaci. Koeficient Vz nebude navýšen, kapacita TR plochy byla diskutována v rámci kompletní změny metodiky regulace TR ploch. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Návrh zde byl koordinován s přihlédnutím k ÚP SÚ HMP a ploše s rozdílným způsobem využití SV, se stanoveným kódem míry využití plochy D a C a s aktuálně pořizovanou Územní studií Depo Písnice a okolí.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na

kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3025773**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 849

Podatel | **VODIČKA IVAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR0336B

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5yy75mz4

Lokalita | 212, 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka ke změně ÚP Na okraji (Na souvrati x Polní)

---

### Vyjádření

Jako dotčený vlastník podávám **námítku** proti změně způsobu využití pozemků parc. číslo 346/6 a 346/7 kat. území Veleslavín z původního stavu ÚP "sady, zahrady a vinice /PS/" na "čistě obytné s kódem míry využití území D /OB-D/". Tyto změny jsou navrhovány pod čísly změn Z3660 a Z0570. Požaduji **zachování současného způsobu využití** výše uvedených pozemků, v případě rozhodnutí o změně na OB změnu navrhovaného kódu využití na B/C s regulativy výšky ≤2 podlaží a pásem zeleně.

### Odůvodnění

Můj dům je na adrese Na souvrati 848/2, 16200 Praha Břevnov, LV č 718 k.ú. Břevnov a leží na křižovatce ulic Na okraji a Na souvrati. Svojí severní stranou včetně oken hlavní obytné místnosti a dvou pokojů je obrácen směrem k dotčeným pozemkům, které mají v současnosti lesní / parkový charakter. Žiji se svojí rodinou čítající moji partnerku, tři děti a matku. Celá ulice Na okraji je klidovou zónou s velmi omezenou dopravou a je hojně využívána celým okolím jako oblast pro procházky, pohyb dětí a starších lidí. Přes dotčené pozemky umožněn volný přístup na lesní pozemky 343/1, 347/1, 348 a celé oblasti Litovického potoka a Libockého rybníku. Navrhovaná změna využití dotčených pozemků na /OC/ způsobí nepřiměřené zvýšení dopravy a hluku v ulicích Na okraji a Na souvrati. Zejména ulice Na okraji mezi křižovatkami s Polní a Na souvrati byla záměrně koncipována jako pěší s nulovými možnostmi k parkování a ostatních jejích částech jako jednosměrná, což odpovídá klidovému charakteru celého okolí. Navrhovaná změna způsobí **zhoršení bezpečnosti zejména pro děti a starší občany**. V ulicích Na okraji i Na souvrati také dojde ke **zvýšení hluku a emisí z dopravy**. Obě ulice jsou již v současnosti poddimenzované

z pohledu parkovacích míst. Ulice na okraji má v dotčeném úseku šířku cca 3.5 m a je koncipovaná jako pěší zóna bez parkování, snímek přiložen. Těmito změnami proto jednoznačně dojde ke **snížení bezpečnosti a kvality bydlení mé rodiny i snížení hodnoty mé nemovitosti**, která souvisí s umístěním v klidové oblasti.

Navrhovaná míra využití D naznačuje záměr stavět v místě lesa **vícepodlažní obytné domy**. To povede nejen k zastínění mého domu, ale zejména k přímému nahlížení do hlavní obytné místnosti, pokojů a ložnic z protějšího domu a tím **podstatnému narušení soukromí**. Příkladám snímky z oken v 1. a 2. NP. z nichž je patrné, že možná výstavba s kódem využití OD-D výrazně převyší výhled ze všech podlaží mého domu a taktéž všech ostatních dotčených domů v ulici Na okraji.

V neposlední řadě je lesní / zahradní prostředí na dotčených pozemcích domovem pro volně žijící ptactvo a drobnou zvěř.

**Redukce míry zeleně způsobí zhoršení mikroklimatu v oblasti, retence vody a biologické rozmanitosti.** Žádám o doplnění odborného ekologického posudek o vlivu na faunu a flóru v dotčené oblasti, který by měl být součástí projednávané změny.

Příkladám:

Snímek Listu vlastnictví

Mapu s vyznačením dotčených pozemků

Snímky ulice Na okraji v úseku Na souvrati x Polni

Snímky z oken 1. a 2. NP mého domu

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Plocha byla přiřazena do stabilizovaného území s výškovou regulací 2, požadavek na regulativ vycházející z okolní zástavby je tedy v souladu.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti

výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí

hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení. Starší ÚP odrážely dřívější situaci a nelze je považovat za rozhodující pro současné plánování. V rámci pořizování ÚP a jeho změn je běžné a správné, že některé plochy, které byly v dosavadním ÚP definovány jako plně zastavitelné, jsou nově regulovány přísněji, a naopak. Tento přístup umožňuje reagovat na změny v čase, zejména změny ve výše zmíněných oblastech.

Podle ustálené judikatury je územní plánování proces dynamický. Zásada právní kontinuity územního plánování neznamena neměnnost dosavadního stavu, nýbrž požadavek racionální návaznosti mezi předchozími a novými koncepcemi. Návrh MPP nezasahuje do vlastnického práva namítajícího, neboť nemění způsob využití jeho pozemku. Podle ustálené judikatury vlastník sousedního pozemku nemá právní nárok na zachování nezastavitelnosti okolních pozemků.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel. Automatické přebírání využití z dříve platných územně plánovacích dokumentací by bylo s těmito cíli a úkoly v rozporu a znamenalo by narušení koncepce rozvoje. Dále podrobněji viz příloha P.181 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3029541**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 849

Podatel | **VODIČKA IVAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03O9T

Identifikátor podání Portálu Pražana | nc59epv5

Lokalita | 212, 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka ÚP hranice zast oblasti

---

### Vyjádření

Jako dotčený vlastník podávám námitku proti **vedení hranice zastavitelné obytné plochy** v blízkosti ulice Na okraji mezi křižovatkami s ulicí Na souvrati a Polní. V tomto úseku je v návrhu hranice vedena středem a po severní straně pozemků parc. číslo 346/6 a 346/7 kat. území Veleslavín. Zároveň jsou navrhovány změny způsobu využití těchto pozemků z původního stavu ÚP "sady, zahrady a vinice /PS/" na "čistě obytné s kódem míry využití území D /OB-D/". Tyto změny jsou navrhovány pod čísly změn Z3660 a Z0570. Žádám o **vedení hranice v uvedeném úseku po jižní hranici uvedených pozemků**, tak jak to odpovídá současnému charakteru a využití okolí.

### Odůvodnění

Můj dům je na adrese Na souvrati 848/2, 16200 Praha Břevnov, LV č 718 k.ú. Břevnov a leží na křižovatce ulic Na okraji a Na souvrati. Svojí severní stranou včetně oken hlavní obytné místnosti a dvou pokojů je obrácen směrem k dotčeným pozemkům, které mají v současnosti lesní / parkový charakter. Žiji se svojí rodinou čítající moji partnerku, tři děti a matku. Celá ulice Na okraji je klidovou zónou s velmi omezenou dopravou a je hojně využívána celým okolím jako oblast pro procházky, pohyb dětí a starších lidí. Přes dotčené pozemky umožněn volný přístup na lesní pozemky 343/1, 347/1, 348 a celé oblasti Litovického potoka a Libockého rybníku.

Navrhovaná změna využití dotčených pozemků na /OC/ způsobí nepřiměřené zvýšení dopravy a hluku v ulicích Na okraji a Na souvrati. Zejména ulice Na okraji mezi křižovatkami s Polní a Na souvrati byla záměrně koncipována jako pěší s nulovými možnostmi k parkování a ostatních jejích částech jako jednosměrná, což

odpovídá klidovému charakteru celého okolí. Navrhovaná změna způsobí **zhoršení bezpečnosti zejména pro děti a starší občany**.

V ulicích Na okraji i Na souvrati také dojde ke **zvýšení hluku a emisí z dopravy**. Obě ulice jsou již v současnosti poddimenzované z pohledu parkovacích míst. Ulice na okraji má v dotčeném úseku šířku cca 3.5 m a je koncipovaná jako pěší zóna bez parkování, snímek přiložen. Těmito změnami proto jednoznačně dojde ke **snížení bezpečnosti a kvality bydlení mé rodiny i snížení hodnoty mé nemovitosti**, která souvisí s umístěním v klidové oblasti.

Navrhovaná míra využití pozemků 346/6 a 346/7 kat. území Veleslavín D naznačuje záměr stavět v místě lesa **vícepodlažní obytné domy**. To povede nejen k zastínění mého domu, ale zejména k přímému nahlížení do hlavní obytné místnosti, pokojů a ložnic z protějšího domu a tím **podstatnému narušení soukromí**. Přikládám snímky z oken v 1. a 2. NP. z nichž je patrné, že možná výstavba s kódem využití OD-D výrazně převyší výhled ze všech podlaží mého domu a taktéž všech ostatních dotčených domů v ulici Na okraji.

V neposlední řadě je lesní / zahradní prostředí na dotčených pozemcích domovem pro volně žijící ptactvo a drobnou zvěř.

**Redukce míry zeleně způsobí zhoršení mikroklimatu v oblasti, retence vody a biologické rozmanitosti.** Žádám o doplnění odborného ekologického posudek o vlivu na faunu a flóru v dotčené oblasti, který by měl být součástí projednávané změny.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Plocha byla přiřazena do stabilizovaného území s výškovou regulací 2, požadavek na regulativ vycházející z okolní zástavby je tedy v souladu.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její

zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení. Starší ÚP odrážely dřívější situaci a nelze je považovat za rozhodující pro současné plánování. V rámci pořizování ÚP a jeho změn je běžné a správné, že některé plochy, které byly v dosavadním ÚP definovány jako plně zastavitelné, jsou nově regulovány přísněji, a naopak. Tento přístup umožňuje reagovat na změny v čase, zejména změny ve výše zmíněných oblastech.

Podle ustálené judikatury je územní plánování proces dynamický. Zásada právní kontinuity územního plánování neznamena neměnnost dosavadního stavu, nýbrž požadavek racionální návaznosti mezi předchozími a novými koncepcemi. Návrh MPP nezasahuje do vlastnického práva namítajícího, neboť nemění způsob využití jeho pozemku. Podle ustálené judikatury vlastník sousedního pozemku nemá právní nárok na zachování nezastavitelnosti okolních pozemků.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel. Automatické přebírání využití z dříve platných územně plánovacích dokumentací by bylo s těmito cíli a úkoly v rozporu a znamenalo by narušení koncepce rozvoje. Dále podrobněji viz příloha P.181 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3025774**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 850

Podatel | **Ing. Josef Doleček**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH8RD

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5yzj7xm3

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Dubeč

---

**Vyjádření****NÁMITKA 1 – grafická část****Název námítky:**

Způsob využití lokality

**Vyjádření:**

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením stávajícího potenciálu využitelnosti svých pozemků a požaduje zachování kontinuity územního plánování mezi stávajícím územním plánem a Metropolitním plánem, tedy zachování stávajících podmínek předpokládaných územní rezervou, umožňujících v budoucnu vznik nové samostatné lokality s cílovým charakterem – zastavitelná, rozvojová, obytná s vesnickou strukturou.

Podatel požaduje, aby Metropolitní plán změnil využití stabilizovaná plocha v nezastavitelné rekreační lokalitě – „Zahrádkova osada“ na pozemcích podatele, na zastavitelnou rozvojovou rekreační plochu s obytným využitím. Vlastník požaduje upravit parametry využití tak, aby na jeho pozemcích bylo možné realizovat rekreační obytnou zástavbu.

**Odůvodnění****Odůvodnění:**

Pozemky podatele jsou aktuálně v územní rezervě určeny pro budoucí možné využití OB-C – čistě obytné. Upravený návrh Metropolitního plánu však k pozemkům podatele přistupuje zcela

diskontinuálně, když předmětnou plochu pozemků zařazuje jako plochu nezastavitelnou, typ struktury: zemědělská krajina v rovině; způsob využití: nezastavitelná rekreační; míra stability: stabilizovaná.

Vzhledem k tomu, že pro omezení stávajícího potenciálu využitelnosti pozemků podatele není objektivní důvod, s takto zásadním negativním zásahem do jeho vlastnického práva nelze souhlasit a taková diskontinuita v územním plánování není přípustná a akceptovatelná.

Podatel nyní požaduje, aby u těchto pozemků, odpovídajících výpisu z listu vlastnictví, bylo převedeno jejich využití na zastavitelnou rozvojovou rekreační plochu s obytným využitím. Nejedná se tedy o projev libovůle ze strany podatele ani o zneužívání institutu námitek, nýbrž o přirozený a legitimní krok v rámci kontinuálního rozvoje území a nakládání s pozemky v souladu s jejich skutečným dlouhodobým využitím.

Plocha se nachází v ploše krajinného rozhraní. Nové navržené funkční využití lokality by naopak vytvářelo logický a vhodný předěl mezi dvěma plochami zastavěnou/otevřenou krajinou. Nesoulad funkčního využití by měl negativní dopady jak na uživatelský komfort obyvatel, tak na celkovou koncepci rozvoje.

Podatel je přitom přesvědčen, že smyslem Metropolitního plánu je umožnit vhodný, odpovědný ale zároveň i ambiciózní rozvoj území. K tomu podatel podotýká, že princip kontinuity územního plánování je judikaturou správních soudů všeobecně uznáván jako jeden ze zásadních mantinelů omezení vlastnického práva v rámci územního plánování.

Podatel zároveň apeluje, že stanovení využití lokality na rozvojovou rekreační plochu s obytným využitím je ve veřejném zájmu. Město dlouhodobě čelí poptávce po novém bydlení a každá vhodná lokalita pro rezidenční rozvoj přispívá ke stabilizaci trhu s bydlením a ke zvyšování dostupnosti bydlení. Zařazení pozemků do obytné funkce tak není pouze v oprávněném zájmu podatele, ale odpovídá i širším veřejnému zájmu.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel pro uvedení všech souvislostí poskytuje informaci, že se jedná o plochu ošetřenou regulativem samoty, která potvrzuje stávající budovy a umožňuje jejich obnovu a drobné doplnění.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3030816**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 850

Podatel | **Ing. Josef Doleček**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZY3

Identifikátor podání Portálu Pražana | tv4wybc4

Lokalita | 151

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Jezerská

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrženým způsobem využití jeho pozemků a požaduje, aby Metropolitní plán změnil využití stabilizovaná plocha v zastavitelné obytné lokalitě na pozemcích podatele, na zastavitelnou transformační plochu s obytným využitím. Vlastník požaduje upravit parametry zástavby tak, aby na jeho pozemcích bylo možné realizovat zástavbu, která bude shodná se stávající navazující výstavbou a je v souladu s aktuálně platným územním plánem s koeficientem podlažních ploch KPP 0,5 (C)

### Odůvodnění

#### Odůvodnění:

Proto podatel nyní požaduje, aby u těchto pozemků, odpovídajících výpisu z listu vlastnictví, bylo lokalitě navraceno zpět obytné využití OB-C. Nejedná se tedy o projev libovůle ze strany podatele ani o zneužívání institutu námitek, nýbrž o přirozený a legitimní krok v rámci kontinuálního rozvoje území a nakládání s pozemky v souladu s jejich skutečným dlouhodobým využitím. V současné době byla zpracována zastavovací studie, která byla odsouhlasena komisí výstavby a územního plánování MČ Prahy 22 dne 6.10.2025 viz. příloha.

Podatel zároveň apeluje, že stanovení využití lokality na zastavitelnou transformační plochu s obytným využitím je ve veřejném zájmu. Město dlouhodobě čelí poptávce po novém bydlení a každá vhodná lokalita pro rezidenční rozvoj přispívá ke stabilizaci trhu s bydlením a ke zvyšování dostupnosti bydlení. Zařazení pozemků do transformační plochy s obytným využitím, tak není pouze

v oprávněném zájmu podatele, ale odpovídá i širším veřejnému zájmu, neboť zajistí soulad s aktuálně platným územním plánem s koeficientem podlažních ploch KPP 0,5 (C).

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025775**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 851

Podatel | **KONRÁD ALEŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03P2L

Identifikátor podání Portálu Pražana | 5zpmeksp

Lokalita | 052

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka 2/podlažnost

---

**Vyjádření**

Vlastník pozemků zapsaných na LV č. 6735, LV č. 1033 oba kú Vysočany a na LV č.

2512 kú Libeň, vše obec Praha, které leží v lokalitě „O52/Harfa“ a transformační

ploše „411/052/2476“ žádá o změnu rozmezí podlažnosti (RNP) u daných pozemků,

a to z navrhované hodnoty 8 na hodnotu 12.

**Odůvodnění**

Vlastník předmětných pozemků má za to, že regulativy, týkající se maximální výšky

zástavby v daném místě podél ulice Ocelářská, by měly zohlednit specifikum daného

místa, které leží podél ulice Ocelářská a na jih od těchto pozemků pak dochází ke

zvedání výškové úrovně terénu a rovněž je na jih navrhovaná výstavba s hladinou

věží s rozmezím podlažnosti 27. Vlastník pozemků tak má za to, že právě úroveň

terénu podél ulice Ocelářská a sousedství (jižním směrem) výrazně vyšších staveb

by mělo v transformační ploše podél ulice Ocelářská umožnit zástavbu vyššími

budovami. V opačném případě by výstavba, realizovaná na této části území, neměla

stejnou kvalitu jako výstavba na jih od těchto pozemků.

---

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnén, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, vymezení podmíněnosti plánovací smlouvou a změna hladiny věží u jednoho čtverce, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že předmětné území bylo prověřeno v rámci pořizované územní studie Vysočany. Navržené kapacity předmětné transformační plochy 411/052/2476 ve struktuře hybridní postačují pro vytvoření blokové struktury o výšce 8 podlaží, pro naplnění kapacity není nutné využívat vyšší podlažnosti. Zároveň tvoří tato plocha a výšková oblast přechod od přírodního prostoru nivy potoka Rokytka k vyšší zástavbě hladiny věží "Harfa". Umístování výškových staveb v přímém kontaktu s horizonty rekreačního prostoru lokality Rokytka je nevhodné.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.



Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebních setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: [vysocany.praha.eu](http://vysocany.praha.eu)

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových

prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propasal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Námítka

**ID 3030579**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 851

Podatel | **KONRÁD ALEŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OZ7

Identifikátor podání Portálu Pražana | spzpbm8m

Lokalita | 052

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka 1/základní podlažnost

---

**Vyjádření**

Vlastník pozemků zapsaných na LV č. 6735, LV č. 1033 oba kú Vysočany a na LV č.

2512 kú Libeň, vše obec Praha, které leží v lokalitě „O52/Harfa“ a transformační

ploše „411/052/2476“ žádá o změnu koeficientu základní podlažnosti u daných

pozemků, a to z navrhované hodnoty V z :6,0 na hodnotu V z : 7,0.

**Odůvodnění**

Předmětné pozemky jsou umístěny v širší transformační lokalitě Vysočan, kde

dochází ke změně využití území z původní průmyslové výroby na oblast se

smíšeným využitím pro bydlení, administrativu, obchod a služby. Toto využití území je

pro danou lokalitu rovněž stanoveno i v hlavním výkrese návrhu Metropolitního plánu.

Vlastník předmětných pozemků má za to, že regulativy, týkající se podlažnosti v dané

transformační ploše bloku, by měly odpovídat regulativům okolních pozemků, které

předpokládají vyšší koeficient základní podlažnosti (v rozmezí 6 až 10). Nová

výstavba na daných pozemcích by měla mít možnost stejných regulativů.

Vlastník v této souvislosti především poukazuje na návrh Územní studie pro území

Vysočany, zpracovávané Ing.arch. Matyášem Sedlákem (studio m4 architekti), kde je

v rámci bloků označených jako SBI.11 a SBI.12 stanoveno vyšší HPP než jaké je dosaženo dle nové metodiky výpočtu HPP uvedené v návrhu Metropolitního plánu.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území. Navýšením koeficientu základní podlažnosti u daných pozemků, které slouží pro výpočet HPP, by vzniklo nenárokové navýšení a zhodnocení kapacit území. Předmětná zástavba vytváří přechod mezi přírodním prostorem nivy potoku Rokytka a hladinou věží "Harfa". Další navýšení kapacit je urbanisticky nevhodné a v daném prostorovém kontextu neumístitelné.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do

procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: [vysocany.praha.eu](http://vysocany.praha.eu)

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Námítka

**ID 3025778**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 853

Podatel | **PALICOVÁ HELENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQS19GS

Identifikátor podání Portálu Pražana | 63qtqsii

Lokalita | 816, 972, 386

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti nesprávnému zakreslení hranice území mezi lokalitami 386 Hvězdárna a 816 Třešňovka a proti chybnému přiřazení pozemků do lokality 816

---

### Vyjádření

Nesouhlasí vymezení hranice mezi lokalitami 386 Hvězdárna („zahradní město“) a 816 Třešňovka („zahrádkářská osada“), jak je uvedeno v návrhu Metropolitního plánu 2025. Chyba vznikla pravděpodobně při digitalizaci podkladů v předchozím územním plánu a dosud nebyla opravena. Viz příloha.

V územním členění došlo k zřejmé chybě v zakreslení hranice, kdy pozemky severně od vedení vysokého napětí (VVN), které historicky i fakticky patří k obytné struktuře Hvězdárny, byly omylem přiřazeny k území 816 Třešňovka.

Tato hranice měla být podle předchozí dokumentace (včetně podkladů MPP z roku 2018 a konzultací s IPR Praha) vedena po linii vedení VVN, které tvoří přirozenou a fyzickou dělící hranici mezi obytnou strukturou Hvězdárna a rekreační oblastí.

Nesprávné vymezení vede k degradaci dotčeného území, omezuje legální stavební využití a je v rozporu se skutečným stavem, územně-technickými podmínkami a historickým vývojem oblasti.

Požadavky:

- Opravit hranici mezi lokalitami 386 Hvězdárna a 816 Třešňovka podle reálného vedení VVN.
- Přesunout pozemky nacházející se severně od vedení VVN (včetně pozemků dotčených vlastníků v ulici K Višňovce) do lokality 386 Hvězdárna – zahradní město.

- Upravit grafickou část tak, aby odpovídaly této opravě a reflektovaly skutečný charakter a využití území.

Poznámka: PRE, které vlastní vedení VVN nemá problém se stavbami pro trvalé bydlení v této oblasti; ani odbor životního prostředí, už se tam i trvale bydlí

### **Odůvodnění**

Odůvodnění:

§ 18 odst. 4 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.)

Při pořizování územního plánu musí být respektován skutečný stav území. Vymezení hranice mezi 386 a 816 je v rozporu se skutečným terénním a funkčním stavem.

§ 19 odst. 1 písm. a), b), c), e)

Územní plánování má zajišťovat udržitelný rozvoj území a chránit hodnoty prostředí. Nesprávné vymezení území narušuje logiku zástavby, dopravní obslužnost a stabilitu obytné struktury.

§ 25 a § 30 odst. 5 stavebního zákona

Pořizovatel územního plánu je povinen vycházet z aktuálních geodetických a územně analytických podkladů a z územních studií. Chyba vznikla pravděpodobně při digitalizaci podkladů v předchozím územním plánu a dosud nebyla opravena.

§ 43 odst. 1 písm. a)

Územní plán musí být pořizován v souladu s územně analytickými podklady a respektovat územní podmínky. Hranice vedená mimo fyzickou bariéru VVN je v rozporu s tímto ustanovením.

§ 50 odst. 3 a § 52 odst. 1

Pořizovatel je povinen využít všechny dostupné podklady a vypořádat se s námitkami dotčených subjektů. Nesprávné zakreslení hranice je technickou chybou, jejíž oprava nezasahuje do koncepce MPP.

§ 53 odst. 4 písm. a)

Územní plán má vytvářet podmínky pro polycentrický a stabilní rozvoj sídel. Oprava hranice zajišťuje stabilitu a návaznost obytné struktury Velké Chuchle.

§ 55 odst. 3



Zachování stability a předvídatelnosti územního plánování. Oprava vymezení území napravljuje chybu z předchozí dokumentace a posiluje právní kontinuitu územního plánování.

§ 2 odst. 4 správního řádu (zákon č. 500/2004 Sb.)

Orgány veřejné správy musí jednat v souladu s principem legitimního očekávání. Městská část Velká Chuchle i vlastníci dotčených pozemků dlouhodobě legitimně očekávají, že území bude vymezeno dle skutečného stavu a přirozených hranic.

Doplňující odůvodnění

- Chyba ve vymezení vznikla již v předchozím návrhu ÚP, kde nebylo správně zakresleno vedení hranice po trase VVN.
- Územní studie zpracovávaná Magistrátem hl. m. Prahy a IPR Praha pro dané území navrhuje jeho funkční využití jako OB-C / zahradní město, což potvrzuje správnost požadované úpravy.
- Oprava hranice nemá koncepční dopad, pouze napravljuje technickou chybu a obnovuje soulad mezi reálným stavem a plánovací dokumentací.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Požizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu

provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026634**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 853

Podatel | **PALICOVÁ HELENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRYRXH

Identifikátor podání Portálu Pražana | ah9fzj2h

Lokalita | 816

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Nesouhlas s degradací území „Lahovská“ ze stávající plochy staveb pro individuální rekreaci na „zahrádkářské osady“, přiřazení k Třešňovce

---

### Vyjádření

Západní část lokality 816 **od ulice K Višňovce** je v návrhu Metropolitního plánu 2025 **chybně označena jako „zahrádková osada“ a určena pro nestavební rekreační využití**. Toto označení je v **rozporu se skutečným stavem území**, jeho historickým vývojem a principy územního plánování. Historicky je nazývána Lahovská a na rozdíl od Třešňovky nikdy zahrádkářskou osadou nebyla.

Ve skutečnosti se jedná o **rekreační a trvale obývanou zástavbu s charakterem zahradního města**, která má **asfaltovou komunikaci, plnou infrastrukturu: vodovod, elektřinu, několik linek autobusu**. Většina objektů je **trvale obývána** a splňuje parametry staveb pro individuální rekreaci s možností plnohodnotného bydlení.

Nová klasifikace **popírá historický vývoj, degraduje charakter území a diskriminuje obyvatele** oproti obdobným lokalitám, například zahradní města Lahovská a Hvězdárna, které jsou vedeny jako obytné území.

### Požadují:

1. **Navrátit západní část oblasti 816 od ulice K Višňovce** do kategorie „zahradní město / plochy pro individuální rekreaci s možností trvalého bydlení“.

2. **Upravit text části „I/ Současný stav a východiska řešení“** tak, aby odpovídal realitě a urbanistickému charakteru území.

3. **Zpřesnit regulativy** tak, aby umožňovaly legální rekonstrukce a rozumný rozvoj stávajících objektů.

### Odůvodnění

#### 1. Rozpor s aktuální koncepcí městské části a připravovanou územní studií

- Městská část ve spolupráci s Magistrátem hl. m. Prahy **připravuje územní studii**, která navrhuje přeměnu území Lahovské na **OB-C (čistě obytné)** – a to jako **první změnu Metropolitního plánu**.

- Navržená klasifikace jako „zahrádkářská osada“ je v **rozporu s tímto oficiálním rozvojovým záměrem** a znemožnila by jeho realizaci.

- Vhodnější je proto ponechat současnou funkci „stavby pro individuální rekreaci“, která je s touto změnou slučitelná a umožňuje její budoucí transformaci.

#### 2. Faktický stav území – trvalé užívání k bydlení• V lokalitě již dnes řada objektů slouží k trvalému bydlení (napojení na inženýrské sítě, celoroční přístup, odpovídající technický stav staveb).

- Označení „zahrádkářská osada“ by **neodpovídalo reálnému využití území** a vedlo by k právní i stavební nejistotě obyvatel.

- Tento krok by znamenal **degradaci existující zástavby** a mohl by omezit legální údržbu, modernizace nebo případné připojení na infrastrukturu.

#### 3. Urbanistická a územní návaznost – přirozené napojení na Hvězdárnu• Území Lahovské je urbanisticky i dopravně logicky navázáno na oblast Hvězdárny, která má charakter zahradního města.

- Naopak připojení k Třešňovce, která je **typickou zahrádkářskou kolonií**, je **nepřiměřené** – z hlediska typologie zástavby, velikosti parcel i míry zastavění.

- Lahovská by proto měla být chápána jako **přechodová zóna** mezi rekreační a obytnou oblastí, nikoli jako čistě zahrádkářská osada.

#### 4. Zachování rekreačního a krajinného rázu• Současná podoba Lahovské má charakter **nízké zástavby v zeleni**, která plní i **rekreační a krajínotvornou funkci**.

- Zachování režimu „stavby pro individuální rekreaci“ respektuje tento ráz, zatímco přearažení na zahrádkářské osady by znamenalo **zánik charakteristického prostředí** a nerespektování historického vývoje oblasti.

#### 5. Soulad s principy MPP – kompaktní město, polycentrický rozvoj• MPP deklaruje podporu **kompaktního, polycentrického a udržitelného města**.

- Lahovská již dnes tvoří **kompaktní obytný celek** s existující dopravní obsluhností a návazností na občanskou vybavenost.
- Degradace území by **šla proti principům metropolitního plánování** – místo kultivace stabilizovaného území by došlo k jeho znehodnocení.

#### 6. Neoprávněné rozdělení území podle vedení vysokého napětí

Současný návrh Metropolitního plánu uměle rozděluje území Lahovské na severní a jižní část podle vedení vysokého napětí. Toto rozdělení **nemá urbanistickou logiku**, komplikuje jednotný rozvoj lokality a brání koordinované transformaci celého území. Je proto nutné zrušit toto umělé rozpůlení a zachovat území jako jeden funkčně propojený celek.

#### 7. chybná změna popisu v I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ

Západní část lokality 816 od ulice K Višňovce je v návrhu Metropolitního plánu 2025 **chybně označena jako „zahrádková osada“ a určena pro nestavební rekreační využití**. Toto označení je v **rozporu se skutečným stavem území**, jeho historickým vývojem a principy územního plánování. Historicky je nazývána Lahovská a na rozdíl od Třešňovky nikdy zahrádkářskou osadou nebyla.

Ve skutečnosti se jedná o **rekreační a trvale obývanou zástavbu s charakterem zahradního města**, která má **asfaltovou komunikaci, plnou infrastrukturu: vodovod, elektřinu, několik linek autobusu**. Většina objektů je **trvale obývána** a splňuje

parametry staveb pro individuální rekreaci s možností plnohodnotného bydlení.

Nová klasifikace **popírá historický vývoj, degraduje charakter území a diskriminuje obyvatele** oproti obdobným lokalitám, například zahradní města Lahovská a Hvězdárna, které jsou vedeny jako obytné území.

#### Požadují:

1. **Navrátit západní část oblasti 816 od ulice K Višňovce** do kategorie „zahradní město / plochy pro individuální rekreaci s možností trvalého bydlení“.
2. **Upravit text části „I/ Současný stav a východiska řešení“** tak, aby odpovídal realitě a urbanistickému charakteru území.
3. **Zpřesnit regulativy** tak, aby umožňovaly legální rekonstrukce a rozumný rozvoj stávajících objektů.

#### Právní odůvodnění:

- **§ 18 stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.)** – územní plán musí vycházet z existujícího stavu a převažujícího charakteru území. Označení západní části lokality 816 od ulice K Višňovce jako „zahrádková osada“ je s tímto v rozporu.
- **Zásady územního plánování** – Metropolitní plán má reflektovat kontinuitu funkčního využití a umožnit udržitelné rozvíjení existujících obytných struktur. Současné přeřazení území do kategorie „nestavební rekreace“ je v rozporu s těmito zásadami.
- **Princip rovného přístupu** – odlišné označení lokality 816 oproti obdobným zahradním městům porušuje princip rovného přístupu obyvatel k rozvoji jejich území a možnosti legálního užívání nemovitostí.

---

#### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že předmětné území je obtížně napojitelné na dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná vybavenost je nedostatečná. Pokud by došlo k vymezení obytné plochy za účelem trvalého bydlení, vedlo by to k potřebě vynaložit vysoké veřejné prostředky pro vyřešení tohoto deficitu. Ty by však bylo účelnější vynaložit v jiných částech města.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026705**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 853

Podatel | **PALICOVÁ HELENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRYRWM

Identifikátor podání Portálu Pražana | anzx2qy8

Lokalita | 816, 386, 387

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Nesouhlas s degradací území „Lahovská“ ze stávající plochy staveb pro individuální rekreaci na „zahrádkářské osady“, přiřazením k Třešňovce namísto Lahovské nebo Hvězdárny

**Vyjádření**

Západní část lokality 816 **od ulice K Višňovce** je v návrhu Metropolitního plánu 2025 **chybně označena jako „zahrádková osada“ a určena pro nestavební rekreační využití**. Toto označení je v **rozporu se skutečným stavem území**, jeho historickým vývojem a principy územního plánování. Historicky je nazývána Lahovská a na rozdíl od Třešňovky nikdy zahrádkářskou osadou nebyla.

Ve skutečnosti se jedná o **rekreační a trvale obývanou zástavbu s charakterem zahradního města**, která má **asfaltovou komunikaci, plnou infrastrukturu: vodovod, elektřinu, několik linek autobusu**. Většina objektů je **trvale obývána** a splňuje parametry staveb pro individuální rekreaci s možností plnohodnotného bydlení.

Nová klasifikace **popírá historický vývoj, degraduje charakter území a diskriminuje obyvatele** oproti obdobným lokalitám, například zahradní města Lahovská a Hvězdárna, které jsou vedeny jako obytné území.

**Požadují:**

1. **Navrátit západní část oblasti 816 od ulice K Višňovce** do kategorie „zahradní město / plochy pro individuální rekreaci s možností trvalého bydlení“.

2. **Přiřadit k 387 Lahovská nebo 386 Hvězdárna**



## Odůvodnění

### 1. Rozpor s aktuální koncepcí městské části a připravovanou územní studií

- Městská část ve spolupráci s Magistrátem hl. m. Prahy **připravuje územní studii**, která navrhuje přeměnu území Lahovské na **OB-C (čistě obytné)** – a to jako **první změnu Metropolitního plánu**.
- Navržená klasifikace jako „zahrádkářská osada“ je v **rozporu s tímto oficiálním rozvojovým záměrem** a znemožnila by jeho realizaci.
- Vhodnější je proto ponechat současnou funkci „stavby pro individuální rekreaci“, která je s touto změnou slučitelná a umožňuje její budoucí transformaci.

### 2. Faktický stav území – trvalé užívání k bydlení• V lokalitě již dnes řada objektů slouží k trvalému bydlení (napojení na inženýrské sítě, celoroční přístup, odpovídající technický stav staveb).

- Označení „zahrádkářská osada“ by **neodpovídalo reálnému využití území** a vedlo by k právní i stavební nejistotě obyvatel.
- Tento krok by znamenal **degradaci existující zástavby** a mohl by omezit legální údržbu, modernizace nebo případné připojení na infrastrukturu.

### 3. Urbanistická a územní návaznost – přirozené napojení na Hvězdárnu• Území Lahovské je urbanisticky i dopravně logicky navázáno na oblast Hvězdárny, která má charakter zahradního města.

- Naopak připojení k Třešňovce, která je **typickou zahrádkářskou kolonií**, je **nepřiměřené** – z hlediska typologie zástavby, velikosti parcel i míry zastavění.
- Lahovská by proto měla být chápána jako **přechodová zóna** mezi rekreační a obytnou oblastí, nikoli jako čistě zahrádkářská osada.

### 4. Zachování rekreačního a krajinného rázu• Současná podoba Lahovské má charakter **nízké zástavby v zeleni**, která plní i **rekreační a krajínotvornou funkci**.

- Zachování režimu „stavby pro individuální rekreaci“ respektuje tento ráz, zatímco přeřazení na zahrádkářské osady by znamenalo **zánik charakteristického prostředí** a nerespektování historického vývoje oblasti.

**5. Soulad s principy MPP – kompaktní město, polycentrický rozvoj**• MPP deklaruje podporu **kompaktního, polycentrického a udržitelného města**.

- Lahovská již dnes tvoří **kompaktní obytný celek** s existující dopravní obslužností a návazností na občanskou vybavenost.
- Degradace území by **šla proti principům metropolitního plánování** – místo kultivace stabilizovaného území by došlo k jeho znehodnocení.

#### **6. Neoprávněné rozdělení území podle vedení vysokého napětí**

Současný návrh Metropolitního plánu uměle rozděluje území Lahovské na severní a jižní část podle vedení vysokého napětí. Toto rozdělení **nemá urbanistickou logiku**, komplikuje jednotný rozvoj lokality a brání koordinované transformaci celého území. Je proto nutné zrušit toto umělé rozpůlení a zachovat území jako jeden funkčně propojený celek.

#### **7. chybná změna popisu v I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ**

Západní část lokality 816 od ulice K Višňovce je v návrhu Metropolitního plánu 2025 **chybně označena jako „zahrádková osada“ a určena pro nestavební rekreační využití**. Toto označení je v **rozporu se skutečným stavem území**, jeho historickým vývojem a principy územního plánování. Historicky je nazývána Lahovská a na rozdíl od Třešňovky nikdy zahrádkářskou osadou nebyla.

Ve skutečnosti se jedná o **rekreační a trvale obývanou zástavbu s charakterem zahradního města**, která má **asfaltovou komunikaci, plnou infrastrukturu: vodovod, elektřinu, několik linek autobusu**. Většina objektů je **trvale obývána** a splňuje parametry staveb pro individuální rekreaci s možností plnohodnotného bydlení.

Nová klasifikace **popírá historický vývoj, degraduje charakter území a diskriminuje obyvatele** oproti obdobným lokalitám,

například zahradní města Lahovská a Hvězdárna, které jsou vedeny jako obytné území.

#### Požadují:

1. **Navrátit západní část oblasti 816 od ulice K Višňovce** do kategorie „zahradní město / plochy pro individuální rekreaci s možností trvalého bydlení“.

2. **Přiřadit k 387 Lahovská nebo 386 Hvězdárna**

3. **Zpřesnit regulativy** tak, aby umožňovaly legální rekonstrukce a rozumný rozvoj stávajících objektů.

#### Právní odůvodnění:

- **§ 18 stavebního zákona (č. 183/2006 Sb.)** – územní plán musí vycházet z existujícího stavu a převažujícího charakteru území. Označení západní části lokality 816 od ulice K Višňovce jako „zahrádková osada“ je s tímto v rozporu.

- **Zásady územního plánování** – Metropolitní plán má reflektovat kontinuitu funkčního využití a umožnit udržitelné rozvíjení existujících obytných struktur. Současné přefazování území do kategorie „nestavební rekreace“ je v rozporu s těmito zásadami.

- **Princip rovného přístupu** – odlišné označení lokality 816 oproti obdobným zahradním městům porušuje princip rovného přístupu obyvatel k rozvoji jejich území a možnosti legálního užívání nemovitostí.

---

#### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě (zejména úprava rozsahu čtverců výškové regulace s rozmezím podlažnosti pro nově navrženou zástavbu, korekce textu v článku 64 Zastavitelná rekreační lokalita a plocha, korekce textu v článku 111 Plochy podrobnějšího strukturálního členění v nestavebních blocích a otevřené krajíně), které zjevně nesouvisí s předmětem požadavku na změnu způsobu využití západní části lokality na obytné a na změnu hranice lokality. Úprava způsobu využití a rozsahu lokality 816 / Zahrádková osada Třešňovka nebyla předmětem projednání v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajíně a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických

podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3029434**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 853

Podatel | **PALICOVÁ HELENA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQT13J2

Identifikátor podání Portálu Pražana | mqsxu272

Lokalita | 816

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Znehodnocení mého pozemku a znemožnění stavby staveb, které jsou zde již od 50.let

---

### Vyjádření

Navržená změna funkčního využití mého pozemku v lokalitě 816 Třešňovka je v rozporu se skutečným stavem území, kde se již od 50. let nacházejí stavby pro individuální rekreaci s trvalým bydlením. Nové zařazení tyto stavby degraduje na „zahradní chatky“, čímž dochází k znehodnocení pozemku a znemožnění legálních staveb a stavebních úprav. Žádám proto o zachování dosavadního charakteru území a klasifikaci odpovídající stávající zástavbě jako zahradního města.

### Odůvodnění

Navrhovaná změna funkčního využití území v rozporu s čl. 11 Listiny, § 2 odst. 3 správního řádu a § 18–19 stavebního zákona, neboť představuje nepřiměřené a neodůvodněné omezení vlastnického práva bez existence převažujícího veřejného zájmu.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že předmětné území je obtížně napojitelné na dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná vybavenost je nedostatečná. Pokud by došlo k vymezení obytné plochy za účelem trvalého bydlení, vedlo by to k potřebě vynaložit vysoké veřejné prostředky pro vyřešení tohoto deficitu. Ty by však bylo účelnější vynaložit v jiných částech města.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025779**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 854

Podatel | **JAROLÍMEK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYKAGW

Identifikátor podání Portálu Pražana | 63vc4qdj

Lokalita | 246, 908

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Sobín - Nivnická

---

### Vyjádření

Označené parcely v grafické části parc. č. 296/1 a 296/4 v k.ú. Sobín začlenit do zastavitelného území navrhovány funkční plochy 414/246/5014.

### Odůvodnění

Dotčené pozemky, které jsou označeny v grafické části připomínky, jsou dlouhodobě v soukromém vlastnictví a v minulosti s nimi bylo nakládáno v souladu s tehdy platnou územně plánovací dokumentací. Lokalita byla řádně rozparcelována stavebním úřadem jako území určené k obytné zástavbě. Toto rozparcelování nebylo nahodilé – bylo podmíněno existencí a kapacitou inženýrských sítí, které byly do území dovedeny právě pro účely budoucí výstavby rodinných domů.

Na základě těchto rozhodnutí a územně plánovacích podkladů byl také zahájen reálný záměr výstavby samostatně stojících rodinných domů, a to pouze na těch částech jednotlivých parcel, které byly jednoznačně v souladu s tehdy platným územním plánem. Jednalo se tedy o zcela legální, očekávatelné a plánované využití území.

Návrh Metropolitního plánu však tento reálný a úředně potvrzený vývoj nereflektuje. Ignoruje stanoviska MČ Praha 5 – Zličín a místo toho bez odůvodnění opakuje pouze části stávajícího územního plánu, aniž by odpovídajícím způsobem zohlednil celky jednotlivých parcel a historickou logiku jejich dělení. Výsledkem je, že nové zařazení:

- nerespektuje původní rozhodnutí stavebního úřadu a provedené zasíťování,
- nereflektuje legitimní očekávání vlastníků,



· a především nelogicky zahrnuje pouze fragmenty pozemků, nikoliv jejich skutečné celky.

Tento přístup vytváří nesouladnou a nesrozumitelnou strukturu, kdy stejné parcely jsou zčásti ponechány jako zastavitelné a zčásti nově označeny jako nezastavitelné, a to bez věcných, terénních nebo funkčních důvodů. Takto navržený režim je nejen urbanisticky neudržitelný, ale zároveň znemožňuje racionální a jednotné využití jednotlivých parcel, což je v rozporu s principy řádného územního plánování.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnén, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území rozvojové plochy, tj. nikoliv úprava či rozšíření hranice zastavitelného území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty

v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025780**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 854

Podatel | **JAROLÍMEK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYKAGW

Identifikátor podání Portálu Pražana | 63vc4qdj

Lokalita | 908

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Sobín - Sobínka

---

### Vyjádření

Předmětnou parcelu číslo 154/4 požadujeme zařazení z nezastavitelného území na zastavitelnou rozvojovou plochu s obytným využitím součástí lokality 714/246/1259, která logicky navazuje na zmiňovaný pozemek.

### Odůvodnění

V minulosti byl ze strany vlastníka pozemků opakovaně podán podnět ke změně platného územního plánu, jehož cílem bylo sjednotit celé území s realitou historického dělení, s již vybudovanými inženýrskými sítěmi a s logickým navázáním na zastavitelnou část Sobína. Tyto podněty byly vždy podávány v souladu s územními principy MČ Praha 5 – Zličín, která s navrhovanou změnou opakovaně vyslovila souhlas.

Přestože změna nebyla nikdy pořizována, její obsah ani význam neztrácí na relevanci:

- navazuje přímo na existující zastavitelné plochy,
- nevytváří žádný urbanistický exces,
- doplní charakter stávající okolní zástavby rodinných domů,
- a představuje přirozené a kompaktní rozšíření obytné struktury Sobína.

Z urbanistického hlediska jde o logické pokračování zastavitelného území, které svým charakterem, měřítkem i funkčním využitím zapadá do kompozice již existující vesnické struktury. Dané pozemky netvoří izolovaný ostrov uprostřed krajiny, naopak jsou součástí

přímého kontaktu s obytnou zástavbou, na kterou má být jejich využití i nadále navázáno.

Navzdory tomu návrh Metropolitního plánu:

- tuto historickou souvislost zcela opomíjí,
- ignoruje stanoviska MČ Praha 5 – Zličín,
- a přejímá pouze zlomkovou podobu původní regulace, čímž bez důvodu rozděluje jednotlivé parcely na zastavitelnou a nezastavitelnou část.

Takový postup je v rozporu s principy předvídatelnosti, kontinuity a ochrany legitimních očekávání vlastníků, které územní plánování má respektovat.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3028303**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 854

Podatel | **JAROLÍMEK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ83QQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | h6ju8nfz

Lokalita | 908

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Sobín - Rezerva

---

### Vyjádření

#### I. Úvod a předmět námítky

Jako vlastník pozemku parc. č. 145/2 v k. ú. Sobín podávám podle § 52 odst. 2 stavebního zákona tuto námítku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy, a to z důvodu neodůvodněné, nepřiměřené a nezákonné změny funkčního využití mého pozemku.

Návrh Metropolitního plánu mění dosavadní zařazení:

- z: Územní rezerva v ploše OB – čistě obytné,
- na: nezastavitelnou produkční krajinu – stabilizovanou (leso-zemědělská krajina).

Tato změna představuje nepřiměřený zásah do práv vlastníka, nemá žádné věcné ani odborné odůvodnění a je provedena v rozporu se zákonem i judikaturou.

#### II. Skutečný stav dle platného Územního plánu

Pozemek je dle platného Územního plánu hl. m. Prahy veden jako:

Územní rezerva v ploše OB – čistě obytné

Z toho vyplývá:

- původní funkční využití je obytné,
- územní rezerva představuje pouze dočasné pozdržení zastavitelnosti,

- účelem rezervy je budoucí prověření a rozhodnutí o jejím uvolnění či využití pro veřejný záměr,
- územní rezerva není nezastavitelná plocha,
- lokalita patří k obytné struktuře Sobína.

Tedy – město samo předpokládalo, že se jedná o území určené k obytnému rozvoji.

### III. Nezákonnost změny v Metropolitním plánu

Návrh Metropolitního plánu pozemek nově zařazuje do:

Nezastavitelné produkční krajiny – stabilizované

To znamená:

- trvalé vyloučení zastavitelnosti,
- odstranění obytné funkce,
- zásadní snížení hodnoty pozemku,
- porušení legitimních očekávání vlastníka,
- zmaření účelu územní rezervy podle stávajícího ÚP.

Taková změna je v příkrém rozporu se stavebním zákonem, zejména:

§ 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona

který ukládá:

- respektovat funkční využití území,
- chránit vlastnická práva,
- postupovat přiměřeně.

Judikaturou NSS:

- 7 As 52/2019
- 6 As 288/2016
- 4 As 138/2018

Soud opakovaně judikuje, že:



- změna územní rezervy na nezastavitelnou plochu musí být specificky a věcně odůvodněna,
- musí být provedeny úvahy o dopadech na vlastníky,
- obecné fráze o „posílení krajinného rázu“ nejsou odůvodněním,
- zásah nesmí být libovolný, nepředvídatelný ani nepřiměřený.

V návrhu Metropolitního plánu žádné takové odůvodnění neexistuje.

#### IV. Absence veřejného zájmu

Změna na nezastavitelnou produkční krajinu:

- není vázána na žádný veřejný projekt,
- nevyplývá z konkrétních dopravních, krajinných či ekologických potřeb,
- není provázána s technickou infrastrukturou,
- odporuje skutečnému rezidenčnímu charakteru Sobína,
- není odůvodněna ani v textové části Metropolitního plánu.

Jedná se o čisté znehodnocení majetku, nikoli sledování veřejného zájmu.

#### V. Nepřiměřenost a porušení legitimního očekávání

Jako vlastník byl jsem oprávněně přesvědčen, že:

- funkční využití OB – čistě obytné nebude bezdůvodně měněno,
- územní rezerva bude prověřena a teprve následně rozhodnuto o jejím dalším využití,
- případná změna bude věcně zdůvodněna a přiměřená.

Návrh Metropolitního plánu tyto principy porušuje:

- mění rezidenční plochu na trvale nezastavitelnou,
- zcela ignoruje infrastrukturu v území (voda, elektro),
- ignoruje urbanistický vývoj,

· způsobuje značnou majetkovou újmu.

#### VI. Návrh řešení (petit)

Žádám, aby návrh Metropolitního plánu byl v části týkající se pozemku parc. č. 145/2, k. ú. Sobín upraven tak, že:

1. bude zachováno původní funkční využití OB – čistě obytné,

#### VII. Závěr

Navrhovaná změna představuje nepřiměřený a neodůvodněný zásah do vlastnického práva, který nerespektuje dosavadní územní plánování ani judikaturu.

Proto žádám o plné vyhovění námítce.

---

#### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázatí potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V posuzovaném případě podatel požaduje určení k nezemědělskému využití pro pozemky, na kterých se nachází půda I. nebo II. třídy ochrany. Podle § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF však lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany určit k jinému než zemědělskému účelu nebo odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Pořizovatel a zpracovatel jsou dle § 5 zákona o ochraně ZPF povinni řídit se zásadami ochrany ZPR uvedenými v §4 zákona o ochraně ZPF.

V posuzovaném případě nebyl prokázán jiný výrazně převažující veřejný zájem pro zábor této zemědělské půdy a související změnu funkčního využití pozemků vzhledem k zamýšlenému budoucímu nezemědělskému využití pozemků. Jelikož nebyly naplněny podmínky zákona o ochraně ZPF, nemohl pořizovatel požadavku podatele vyhovět. Dále podrobněji viz příloha P.142 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníku pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3028423**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 854

Podatel | **JAROLÍMEK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPN92

Identifikátor podání Portálu Pražana | hww4hvtg

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Troja - 1105/6

---

**Vyjádření**

Nesouhlasím s tím, aby byl pozemek parc. č. 1105/6 v k. ú. Troja zařazen do nezastavitelné rekreační lokality 894. Jako ovocný sad (PS – sady, zahrady, vinice) je nyní využíván legálně a návrh Metropolitního plánu bezdůvodně znemožňuje jeho racionální využití a výrazně snižuje jeho hodnotu. Požaduji zařazení mezi zastavitelné plochy pro rodinné domy, případně zachování stávající funkce PS

**Odůvodnění****NÁMITKA**

proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy — lokalita 894 / Nad Trojou —

Dotčené území: pozemek parc. č. 1105/6, katastrální území Troja LV 3805 • výměra 5 199 m<sup>2</sup> druh pozemku: ovocný sad, BPEJ 22614 není evidováno žádné omezení vlastnického práva

Věc: Námítka proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy – zařazení pozemku do nezastavitelné rekreační lokality 894 / Nad Trojou – „Krajina výrazných údolí“

**I. Odůvodnění námítky**

Pozemek parc. č. 1105/6 v k. ú. Troja je v platném územním plánu hl. m. Prahy zařazen v ploše PS – sady, zahrady a vinice, což dlouhodobě odpovídá jeho využití jako ovocného sadu. Tato funkční plocha umožňuje rekreační, pěstitelské a zahradní využití, včetně umístění podmíněně přípustných drobných staveb, které jsou pro hospodaření a údržbu pozemku nezbytné.

Navrhovaný Metropolitní plán však pozemek přesouvá do nezastavitelné rekreační lokality „Krajina výrazných údolí“ (894 / Nad Trojou), čímž zcela znemožňuje jakékoliv legální stavební, zahradnické nebo hospodářské využití, které je dnes přípustné.

Tato zásadní změna:

- není podložena konkrétním veřejným zájmem,
- neobsahuje žádné odborné zdůvodnění,
- nepřiměřeně omezuje výkon vlastnického práva dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod,
- a porušuje zásady územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona (proporcionalita, šetrnost, kontinuita, předvídatelnost).

MPP tak nepřiměřeně zasahuje do hodnoty i využitelnosti pozemku a odchyluje se od dosavadní stabilní regulace bez věcného důvodu.

## II. Konkrétní body námítky

### 1. Nepřiměřené omezení vlastnického práva

- Návrh MPP znemožňuje i takové využití, které je dnes běžné a legální (zahradní, rekreační, pěstitelské).
- Pozemek je fakticky ponechán bez možnosti jakéhokoli praktického využití, což odpovídá faktickému vyvlastnění bez náhrady.
- Dochází k výraznému snížení hodnoty pozemku.

### 2. Rozpor s cíli územního plánování (§ 18 SZ)

- Návrh není odůvodněn analýzou skutečného stavu, topografie ani navazující zástavby.
- Nebyly posouzeny méně omezující varianty, které by umožňovaly pokračující využívání pozemku.
- Území s BPEJ 22614 má sloužit racionálnímu hospodaření, nikoli úplné nečinnosti.

### 3. Rozpor s principem kontinuity územního plánování

- Platný ÚP umožňuje aktivní zahradní a rekreační využití.
- MPP tuto možnost ruší skokově a bez návaznosti na historický vývoj území.

- Pozemek je dlouhodobě využíván jako ovocný sad, nikoliv jako krajinná rezervace.

#### 4. Nerovné zacházení se srovnatelnými pozemky

- V sousedních částech Troje byly obdobné pozemky zařazeny do podmíněně zastavitelných nebo rekreačních struktur, které umožňují alespoň minimální rozvoj.
- Pozemek 1105/6 je bez důvodu znevýhodněn, ačkoli má stejné přírodní i urbanistické parametry.

### III. Návrh na úpravu (rozšíření)

Žádám o:

#### 1. Primární varianta – zařazení mezi zastavitelné plochy pro rodinné domy

Zařadit pozemek parc. č. 1105/6 mezi zastavitelné obytné plochy určené pro nízkopodlažní zástavbu rodinných domů, s regulativy odpovídajícími charakteru Troje, a to zejména:

- max. 2 nadzemní podlaží,
- koeficient zeleně min. 60–70 %,
- zastavitelnost max. 20–25 %,
- zachování sadového, zahradního či krajinnotvorného charakteru území.

Odůvodnění:

- Pozemek má výměru 5 199 m<sup>2</sup> a je ideální pro 2–3 samostatné RD.
- Území přímo navazuje na zástavbu rodinných domů v Troji.
- Povaha území (ovocný sad, mírný terén, BPEJ) umožňuje citlivou rezidenční funkci bez negativních dopadů.
- Zastavitelná funkce přispívá k naplnění koncepce kompaktního a stabilního města, deklarované v MPP.

#### 2. Sekundární varianta – návrat k platnému využití

Pokud primární variantě nebude vyhověno, žádám o:

Zařazení pozemku zpět do plochy odpovídající platnému ÚP, tedy PS – sady, zahrady a vinice, která umožňuje dlouhodobě stabilní rekreační a zahradní využití.

### 3. Minimální varianta – rekreační zahradní lokalita

Pokud nebude vyhověno ani předchozím variantám, žádám alespoň o:

Zařazení do rekreační či zahradní lokality, která umožňuje:

- drobné stavby,
- hospodářské zázemí pro údržbu pozemku,
- zahradnické a pěstitelské využití,
- rekreační charakter území.

## IV. Závěr

Navržené zařazení pozemku do nezastavitelné lokality 894 je:

- nepřiměřené,
- neodůvodněné,
- diskriminační,
- v rozporu s principy územního plánování,
- a představuje zásah do vlastnického práva bez existence legitimního veřejného zájmu.

Žádám proto, aby bylo návrhu uvedenému v části III této námítky vyhověno v plném rozsahu.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává



pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přístupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost

podmínečně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3029502**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 854

Podatel | **JAROLÍMEK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTL09

Identifikátor podání Portálu Pražana | n4kqce57

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Nad Trojou

---

**Vyjádření**

Vyjádření ke:

Grafické části Z01 Základní členění území, Krycím listům  
podmíněnosti

Námítka 1:

Připomínkové prvky: vymezení hranic zastavitelného území

Text vyjádření:

Jako vlastník nesouhlasím s tím, aby byly níže uvedené pozemky v lokalitě 894/Nad Trojou vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrtového parku. Žádám navrácení funkčního využití a zastavitelnosti dle návrhu MPP ke společnému jednání, tedy aby byly tyto pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy s obytným využitím.

Jedná se konkrétně o pozemky parc. č. 1105/6, zapsaném na LV č.3805 a spoluvlastník pozemků parc. č. 476/3, 477, zapsaných na LV č. 3235, parc. č. 478/1, 481, 482/1, 482/2, zapsaných na LV č. 3266, parc. č. 482/10, zapsaného na LV č. 7994, a parc. č. 1107, 1109, 1101/2, zapsaných na LV č. 833, vše v k. ú. Troja

Námítka 2:

Připomínkové prvky: listy podmíněnosti

Text vyjádření:

Jako vlastník požaduji, aby bylo rozhodování o změnách v území na mých pozemcích parc. č. 1105/6, zapsaném na LV č.3805 a spoluvlastník pozemků parc. č. 476/3, 477, zapsaných na LV č. 3235, parc. č. 478/1, 481, 482/1, 482/2, zapsaných na LV č. 3266, parc. č. 482/10, zapsaného na LV č. 7994, a parc. č. 1107, 1109, 1101/2, zapsaných na LV č. 833, vše v k. ú. Troja transparentně podmíněno zpracováním území studie pro rozhodování v území, která bude zárukou pro koordinaci mých soukromých zájmů, veřejných zájmů obou dotčených městských částí, zaručí vysokou kvalitu života obyvatel nového obytného souboru a rychlé a předvídatelné rozhodování orgánů státní správy o jednotlivých záměrech.

Text zdůvodnění:

Vlastníci předmětných pozemků, kterými jsou soukromé fyzické a právnické osoby založili již v roce 2011 Sdružení vlastníků, které usiluje o nápravu současného nevyhovujícího stavu území.

Současný stav:

je naprosto nevyhovující - obytná zástavba, oplocené zahrady, zahrádkářské kolonie, veřejné otevřené plochy, zestárlé a nefunkční sady, zanedbané zahrady. Velké zanedbané, neudržované a nepřehledné plochy, oplocení i chaty ve velmi špatném stavu. Nezřídka se stávají útočištěm bezdomovců, cílem vandalů a zázemím černých skládek a nežádoucích činností.

Řešení:

Sdružení vlastníků jednalo a jedná s dotčenými orgány (MČ Praha Troja, MČ Praha 8, MHMP, IPR...) o nápravě tohoto stavu. Území je významnou rozvojovou plochou celoměstského významu, a to ve smyslu potenciálu kombinace a synergie několika prospěšných funkcí. Musí být využito principu celostní (holistické) krajinářsko – urbanistické vize, trvale udržitelného kulturního zásahu s ambicemi vysoce kvalitní architektury, včetně architektury krajinářské:

**KRAJINÁŘSKO – EKOLOGICKÁ FUNKCE:** (realizace územního systému ekologické stability), realizace koncepce odborného názoru ÚSES – posun k funkční síti ekologické stability, podpora přírodního krajinářského útvaru Velká Skála (přírodní památka) – dle plánu péče, napojení na okolní funkční plochy zeleně kvalifikovaná analýza dle potenciálu přirozené vegetace, vč. úvahy o zastoupení přirozených původních stepních (travobylinných) společenstev.

**KRAJINÁŘSKÁ KULTURNÍ FUNKCE:** veřejně přístupné parkové plochy a koridory v přírodě blízkém charakteru průchodnost území systémem cest (pěší, cyklostezky, místní obslužné komunikace),

stromořadí jako vegetační a kulturní doprovod cestní sítě, veřejné funkce vícegeneračních hřišť, relaxačních a fitness ploch či stezek využitelné občany minimálně souvisejících městských částí, technická infrastruktura bude odpovídat trvale udržitelným principům výstavby.

**OBYTNÁ REZIDENČNÍ FUNKCE:** udržitelná rezidenční architektura vysokého standardu, architektura přívětivých proporcí, přírodě blízké zahrady – kostra vegetace srostlá s krajinným typem.

Záměrem je kvalitní obytná zástavba typu zahradního města v trvale udržitelných parametrech, energeticky šetrná, v harmonii s místním krajinným typem (rázem),

převládající dojem stromoví, které do sebe absorbuje rodinné domy, veřejnou občanskou vybavenost, cesty, hřiště apod., pohledově exponované svahy místa budou dojmově odpovídat přírodnímu typu s cílem maximálně přírodě blízkého zastoupení vegetační struktury.

Žádám tedy o ponechání funkčního využití dle návrhu MPP ke společnému jednání, tedy aby byly výše uvedené pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy s obytným využitím s tím, že konkrétní parametry zpřesní územní studie, která bude zpracována v koordinaci se všemi dotčenými orgány..

### **Odůvodnění**

Pozemky byly v návrhu MPP ke společnému jednání vedeny jako obytné a navazují na zástavbu Troje. Návrh nyní bez odůvodnění znemožňuje jejich využití, brání revitalizaci území a pouze konzervuje současný nevyhovující stav. Požaduji zachování zastavitelnosti a zpracování územní studie pro koordinovaný rozvoj.

---

### **Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

kteřé nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování



územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě

vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území

a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025787**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 855

Podatel | **TŘEŠŇÁK JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01BV0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6496ur2p

Lokalita | 608

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | JTH Epsilon s.r.o. - Třebonice

---

**Vyjádření**

Podávám tuto námítku jako jednatel společnosti JTH Epsilon s.r.o. (která je majitelem pozemků parc.č.280/22, 280/25, 280/26, 280/27, 280/32, 280/33, 316/4, 317/8, 317/9, 317/10, 317/11, 317/12, 317/13, 317/14, 317/15, 317/72, 317/81, 317/154, 317/160, 317/187, 317/188, 318/7, 318/10, 321/4, 321/67, 321/127, 321/131, 321/132, 321/133, 321/134, 321/135, 321/136, 322/15 vše v k.ú. Třebonice na LV č.1066) na Rozvojovou plochu 414/608/5329 (způsob využití: produkční a struktura: areálů produkce) a na Rozvojovou plochu 414/608/5706 (způsob využití: produkční a struktura: areálů produkce).

a) nesouhlasím s umístěním .. 910-640/-/120 .. lávky přes Rozvadovskou spojku u Depa Zličín na pozemku společnosti JTH Epsilon s.r.o.;

**Odůvodnění**

Námítku podávám jako jednatel spol.JTH Epsilon s.r.o. (jménem majitele dotčených pozemků spol.JTH Epsilon) - protože propojení datové schránky JTH Epsilon s.r.o. a portálu IPR resp. MHMP pro el.podávání námítek již druhý týden vykazuje chybu a na portál neumožňuje přímé el. propojení!!! pro podání řádné námítky do návrhu Metropolitního plánu.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával.

I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území rozvojových ploch, tj. nikoliv úprava či nové vymezení prvku 640/-/120, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

**ID 3035025**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 855

Podatel | **TŘEŠŇÁK JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01BV0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6496ur2p

Lokalita | 608

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | JTH Epsilon s.r.o. – Třebonice 2/4

---

**Vyjádření**

b) nesouhlasím s umístěním ... 910-730/-/18 ... Sběrač Třebonice, kanalizace splašková gravitační, prodloužení na pozemku společnosti JTH Epsilon s.r.o.;

**Odůvodnění**

Námítku podávám jako jednatel spol.JTH Epsilon s.r.o. (jménem majitele dotčených pozemků spol.JTH Epsilon) - protože propojení datové schránky JTH Epsilon s.r.o. a portálu IPR resp. MHMP pro el.podávání námitek již druhý týden vykazuje chybu a na portál neumožňuje přímé el. propojení!!! pro podání řádné námítky do návrhu Metropolitního plánu.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území transformační plochy, tj. nikoliv nově vymezení prvku 910-730/-/18, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že kanalizační sběrač je navrhován ve veřejném zájmu jako koridor VPS, navrhovaná trasa odpovídá závěrům zpracovaného "Generelu odvodnění HMP II.fáze - Západní město". Návrh odpovídá platnému územnímu plánu a pro obsluhu navržených transformačních ploch je důležitý.

Námítka

**ID 3035026**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 855

Podatel | **TŘEŠŇÁK JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01BV0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6496ur2p

Lokalita | 712, 608

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | JTH Epsilon s.r.o. – Třebonice 3/4

**Vyjádření**

c) žádám o umístění ..910-640/-/71...Lávka přes Rozvadovskou spojkou u Metropole Zličín v rámci jednotného technického řešení "přemostění Rozvadovské spojky pro motorovou dopravu" v souladu s dopravním strukturou dle probíhající Změny platného územního plánu P15/2024 schválené Zastupitelstvem hl.m.Prahy 20.6.2024 (schválený Podnět , vlny 47);

**Odůvodnění**

Námítku podávám jako jednatel spol.JTH Epsilon s.r.o. (jménem majitele dotčených pozemků spol.JTH Epsilon) - protože propojení datové schránky JTH Epsilon s.r.o. a portálu IPR resp. MHMP pro el.podávání námitek již druhý týden vykazuje chybu a na portál neumožňuje přímé el. propojení!!! pro podání řádné námítky do návrhu Metropolitního plánu.

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotčené části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.



Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území transformační plochy a úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava polohy či nové vymezení prvku 610/-/71, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že vymezení lávky v Metropolitním plánu slouží k zajištění pěší a cyklistické prostupnosti území při překonání významné dopravní bariéry, nikoli k určení její přesné polohy nebo technického řešení. Uvedený konflikt s novým dopravním řešením a příjezdovou komunikací se týká podrobnosti pod úrovní MPP a je řešitelný přímo v rámci návrhu nového komunikačního napojení. Závazná je potřeba zajištění pěšího a cyklistického propojení přes Rozvadovskou spojku, nikoli přesná poloha lávky.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3035028**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 855

Podatel | **TŘEŠŇÁK JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01BV0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6496ur2p

Lokalita | 608

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | JTH Epsilon s.r.o. – Třebonice 4/4

---

**Vyjádření**

d) nesouhlasím s umístěním .. posilovacího VN kabelu PReDi na pozemku společnosti JTH Epsilon s.r.o. (viz grafická příloha):

**Odůvodnění**

Námítku podávám jako jednatel spol.JTH Epsilon s.r.o. (jménem majitele dotčených pozemků spol.JTH Epsilon) - protože propojení datové schránky JTH Epsilon s.r.o. a portálu IPR resp. MHMP pro el.podávání námitek již druhý týden vykazuje chybu a na portál neumožňuje přímé el. propojení!!! pro podání řádné námítky do návrhu Metropolitního plánu.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. Skrz vymezené plochy prochází jen stávající elektrické vedení 110 kV. MPP přímo žádný další koridor technické infrastruktury nevymezuje. MPP přebírá významné prvky energetické prvky v koncepční podrobnosti odpovídající územnímu plánu, nikoli v detailu projektové dokumentace. Stavová vrstva tak potvrzuje a stabilizuje již realizovanou infrastrukturu v území.

Námítka

**ID 3025788**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 856

Podatel | **RP Vyžlovská, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02JZJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 649gk3t4

Lokalita | 559

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Individuální regulativ transformační plochy

**Vyjádření**

Námítka k textové části (Individuální regulativ transformační plochy): V rámci lokality 559 / Sídliště Skalka Vlastník požaduje, aby v textové části Metropolitního plánu byl změněn individuální doplňující regulativ vztahující se k transformační ploše 411/559/2534 tak, že zruší požadavek, aby přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby v celé transformační ploše byly povinně rezervovány pro komerční nebo občanskou vybavenost. Vlastník požaduje změnu tak, aby doplňující regulativ nově stanovil, že pouze přízemí (parter) a pouze ve směru do ulice Goyova, bude rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Navrhované nové znění individuálního doplňujícího regulativu pro transformační plochu 411/559/2534 „*V transformační ploše 411/559/2534 musí být přízemí s přímým kontaktem na veřejné prostranství při ulici Goyova rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.*“

Tím bude zachována klíčová urbanistická podmínka živého parteru v hlavní pěší ose (Goyova), bude dosažen soulad s Generelem veřejných prostranství Prahy 10 a s postojem MČ Praha 10 ve vztahu k Záměru.

**Odůvodnění****I. Odůvodnění****A. Úvod**

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j.

MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem pozemku parc. č. 4024/1, zapsaných na LV č. 2472 pro katastrální území Strašnice, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemek**“).

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“) ve spojení s ustanovením § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon v účinném znění, námítky k Metropolitnímu plánu.

## B. Argumentace

### i. Současná regulace územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje Pozemky z cca  $\frac{1}{3}$  do funkční plochy SV – J (všeobecně smíšené) a z cca  $\frac{2}{3}$  do funkční plochy SMJ (smíšené městského jádra). Pozemek byl zařazen do funkční plochy SV-J bezprostředně sousedí se stanicí metra Skalka a za ní s přiléhající hlavní ulicí v lokalitě, tj. ulicí Na Padesátém. Funkční plocha SV - J také zahrnuje zmíněnou stanicí metra Skalka. Druhá část Pozemku zařazena do funkční plochy SMJ pak tvoří předěl mezi plochou SV - J a OB (čistě obytnou).

#### Regulace dle Územního plánu s vyznačením Pozemku

V současné době je tak na Pozemku možné dle regulace plochy SV-J a SMJ realizovat polyfunkční budovy, které v sobě budou obsahovat funkci bydlení a dále funkci občanského vybavení.

Výšková regulace není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn („**PSP**“). Dle této regulace je v území přítomna VII. výšková hladina, tzn. stavby s výškou od 26,01 do 40 m. Při průměrné výšce 3 metrů na 1 NP to znamená, že je možné na pozemku realizovat stavby do 13+1 NP.

### ii. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemek do lokality 559 / Sídliště Skalka. Tato plocha je Metropolitním plánem definována označením Z (07) /O [S], tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha s modernistickou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha. Metropolitní plán navíc zařazuje Pozemek jako součást transformační plochy označené 411/559/2534 o celkové rozloze 8.742 m<sup>2</sup>. Pro tuto transformační plochu je v návrhu Metropolitního plánu stanoven individuální doplňující regulativ následujícího znění: „V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.“ („Individuální regulativ“).

Tento doplňující Individuální regulativ tedy ukládá povinnost, aby nejen parter (1. nadzemní podlaží), ale i jedno další nad ním navazující podlaží byly povinně funkčně vyhrazeny pro komerční nebo občanskou vybavenost, a to plošně v rámci celé transformační plochy 411/559/2534.

Metropolitní plán s vyznačením Pozemku

Uvedený Individuální regulativ představuje restriktivní podmínku, která je v rozporu s dosavadní přípravou záměru Investora BD Nová Skalka (k Záměru viz níže), a současně zásadním způsobem ovlivňuje výsledný charakter městského prostředí v rámci transformační plochy 411/559/2534.

### iii. Záměr Investora (resp. Vlastníka)

Vlastník uzavřel s vlastníkem pozemku parc. č. 4021/23, 4021/20 a 4021/24, spol RP Vyžlovská, s.r.o. („Investor“) rámcovou smlouvu o realizaci projektu bytového domu s občanskou vybaveností, který má být realizován na pozemcích parc. č. 4021/23, 4024/1, 4021/2, 4021/7, 4021/20, 4021/24, 4021/26, 4021/29, 4021/30 a 4022/2 vše v k. ú. Strašnice, a to v souladu se současným Územním plánem („Polyfunkční dům“).

Polyfunkční dům, jehož realizaci zajišťuje Investor, se má skládat z pěti částí. Výška jednotlivých částí Polyfunkčního domu je odlišná a pohybuje se v rozmezí 4 NP + ustoupené podlaží až 12 NP + ustoupené podlaží. Nejvyšší regulovaná výška stavby dle PSP má dosahovat +39,9 metru a maximální výška stavby pak +43,4 metru. Všechny části Polyfunkčního domu mají navrženou plochou střechu, která je pro lokalitu typická.

Dále všechny části stavby budou propojeny 3 PP. Zároveň celé 1. PP má sloužit jako komerční prostor s celkovou plochou 2.100 m<sup>2</sup>.

V obchodním prostoru je plánováno umístění prodejny potravin, květinářství, tabáku a dalších komerčních služeb, které vhodně doplní rozsah stávajících služeb na dotčených pozemcích.

Záměr výstavby Polyfunkčního domu také obsahuje revitalizaci přilehlých prostor, které budou mimo jiné doplněny i o vzrostlou zeleň a patřičný mobiliář. Tyto prostory budou plnit funkci veřejného prostranství. Takto nově vytvořené veřejné prostranství má, spolu se samotnými budovami Polyfunkčního domu, za cíl navázat na veřejné prostranství stanice metra Skalka a architektonicky i esteticky tento prostor povznést na úroveň odpovídající 21. století.

Navrhovaný záměr Polyfunkčního domu má tak za cíl veřejný prostor v okolí metra rehabilitovat a pozvednout. Všechny současné neduhy vyřešit a přinést pocit městského prostoru, ve kterém se rádi zastavíte a nadechnete. Navrhuje nahradit stávající budovy a doplnit potřebné vztahy v území. Hmoty navrhovaného záměru reagují na hmoty současných horizontálních a vertikálních budov v blízkém okolí. Sídlní struktura je závislá na dopravní dostupnosti, potřebné vybavenosti a začlenění se do stávající struktury. Záměr na tyto podmínky reaguje, uvádí vše do souladu s okolím a vytváří nový městský prostor pro široké okolí. Veřejný prostor okolo navrhovaných budov se jednotí do přehledného městotvorného prostoru, který nabízí možnosti pro vznik komunity obyvatel.

V rámci přípravy získání všech veřejnoprávních povolení již Investor uzavřel příslušné smlouvy s některými z vlastníků pozemků, včetně Vlastníka, na kterých se má záměr nacházet, a vystupují ve vzájemné shodě.

Dále Investor záměr stavby Polyfunkčního domu konzultoval i s Kanceláří hlavního architekta Městské části Praha 10, který se záměrem Polyfunkčního domu souhlasil, jak vyplývá z vyjádření kanceláře, ze dne 24. 6. 2022 (viz příloha č. 2). Ve svém vyjádření hlavní architekt Městské části Praha 10 mimo jiné uvedl:

*„Dle Kanceláře hlavního architekta ÚMČ Praha 10 prezentuje předmětná ideová studie vhodný příklad zahušťování a dotváření modernistické struktury města. Návrh transformace území v okolí metra Skalka je navržen na podkladu koncepčního strategického dokumentu MČ Praha 10 a vnímáme ho proto jako konsenzus všech významných aktérů v území. Při návrhu studie vznikla ojedinělá spolupráce mezi městskou částí, architekty a investory.“*

K podobě a základním charakteristikám Polyfunkčního domu (hmota, výška, funkce) získal Investor i kladné nezávazné vyjádření Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru územního rozvoje, ze dne 27.6.2022, sp. zn. S-MHMP 898927/2022, č. j. MHMP 1101684/2022 (viz příloha č. 2); ve vyjádření je konstatováno, že „Uvedený záměr

*polyfunkčního domu Skalka je dle využití platného územního plánu SÚ hl.m. Prahy přípustný, záměr odpovídá v části plochy SMJ stabilizovanému území.“*

Záměr výstavby Polyfunkčního domu je rovněž v souladu s Generelem veřejných prostranství Prahy 10 vypracovaným urbanisty ze společnosti UNIT architekti, s.r.o. na základě zadání Městské části Praha 10; parametry zástavby Pozemku a návrhu Polyfunkčního domu byly v průběhu jejich přípravy průběžně konzultovány jak s urbanisty společnosti UNIT architekti, s.r.o., tak i s Kanceláří hlavního architekta Městské části Praha 10.

Návrh Metropolitního plánu znemožňuje realizovat záměr výstavby Polyfunkčního domu z důvodu stanovení Individuálního regulativu, který pro transformační plochu 411/559/2534 stanoví, že: „*V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.*“

Individuální regulativ Metropolitního plánu, který požaduje vyhrazení dvou celých podlaží pro komerční či občanskou vybavenost v celé transformační ploše 411/559/2534, je v přímém rozporu s dosavadní přípravou a projednáváním záměru Polyfunkčního domu; urbanistickou koncepcí stanovenou Generel veřejných prostranství Prahy 10 a závaznými a významnými stanovisky Městské části Praha 10 a IPR hl. m. Prahy.

Individuální regulativ tak představuje ve vztahu k Pozemku kvalitativně zásadní změnu oproti stávajícímu Územnímu plánu, který umožňuje plnohodnotnou polyfunkční výstavbu s přirozeným a diferencovaným rozvržením funkcí v jednotlivých podlažích. Jedná se bezprecedentní omezení dispoziční a funkční flexibility budoucí zástavby v transformační ploše. Regulativ je navíc uplatněn selektivně pouze v jedné konkrétní transformační ploše v rámci lokality, aniž by obdobné podmínky byly stanoveny v sousedních plochách obdobného charakteru.

Investor začal s přípravnými pracemi za účelem získání územního rozhodnutí k realizaci Polyfunkčního domu již v roce 2018 a od té doby již učinil řadu kroků k tomu, aby byl předmětný záměr povolen a došlo tak k využití potenciálu předmětných pozemků; to vše v souladu s Územním plánem. To, že nedošlo do této doby k podání žádosti o vydání územního rozhodnutí, spočívá zejména ve snaze vyjít maximálně vstříc představě Městské části Praha 10 o využití celého území stanice metra Skalka, jak je definována v Generelu veřejných prostranství Prahy 10. Proto byl původní záměr výstavby na Pozemku za nemalých finančních nákladů po jednáních s Kanceláří hlavního architekta Městské části Praha 10, a s urbanisty ze společnosti UNIT architekti s.r.o., zcela přepracován a uveden do



souladu s principy definovanými Generelem veřejných prostranství Prahy 10.

Zavedení Individuálního regulativu tak Investor pokládá za nepřiměřený a ničím neodůvodněný zásah do svého ústavně zaručeného vlastnického práva.

#### iv. Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

*„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“*

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém klade důraz na nalezení „spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. **1 Ao 4/2011**, který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

*„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (ius possidendi), ale i právo s věcí nakládat (ius disponendi) a požívat její plody a užitky (ius utendi et fruendi).“*

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který „se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 *Berger a Huttaler proti Rakousku* (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. control of use of the property), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“

**Zásady pro tvorbu územních plánů**, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, **nejsou v návrhu Metropolitního respektovány**, jak dokazuje Vlastník níže.

**v. Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace**

V rámci procesu územního plánování dále platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011-257**:

*„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetnější k právům jednotlivce.“*

Tuto zásadu současný návrh Individuálního regulativu ve vztahu k Pozemku popírá. Metropolitní plán naprosto nenavazuje na Územní plán a možnost využití Pozemku radikálně mění, a to za situace, kdy je zde k Záměru vydáno *Stanovisko Kanceláře hlavního architekta ÚMČ Praha 10 k záměru BD Nová Skalka, Usnesení Rady městské části Praha 10 č. 0686/RMČ/2025 ze dne 4. 9. 2025 a i Vyjádření Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy č. j. 12932/25 ze dne 16. 10. 2025*. Za situace, ve které Investor za součinnosti Vlastníka dosáhl projednání a odsouhlasení podoby Záměru se všemi podstatnými institucemi, které se podílejí na podobě hl. města Prahy je zcela neočekávané, nepředvídatelné, a i v rozporu se zásadou kontinuity územního plánování a kontinuity fungování veřejné správy, že nová regulace Pozemků Metropolitním plánem znemožní výstavbu Záměru, a tím popře veškerou doposud provedenou činnost všech zúčastněných stran (Vlastník, Investor, MČ Praha, IPR). Návrh regulace Metropolitním plánem ve vztahu k Pozemkům je, jak vyplývá z výše uvedeného, i v rozporu s legitimním očekáváním Vlastníka na podobu nové regulace.

**Vlastníkem požadovaná změna regulace Pozemků, úprava regulativu (pouze přízemí, pouze v severní části při ulici Goyova) naplňuje legitimní cíl Metropolitního plánu (živý parter, město krátkých vzdáleností), aniž by neúměrně omezovala vlastnické právo Vlastníka a dalších vlastníků v transformační ploše, a aniž by popírala veškerou doposud provedenou činnost všech zúčastněných stran na povolení Záměru.**

**vi. Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace**

Pro využití potenciálu Pozemku zároveň již Vlastník připravil záměr stavby Polyfunkčního domu, který odpovídá nejen požadavkům Územního plánu, ale i požadavkům MČ Praha 10 na podobu veřejných prostranství.

Vlastník dlouhodobě připravuje záměr Polyfunkčního domu BD Nová Skalka v souladu s dosavadním Územním plánem, Generelem veřejných prostranství Prahy 10 a po opakovaných konzultacích s MČ Praha 10, Kanceláří hlavního architekta a IPR. Všechny tyto subjekty akceptovaly koncept občanské vybavenosti v parteru do ulice Goyova a převážně rezidenční funkci v nadzemních podlažích. Nový individuální regulativ Metropolitního plánu, požadující dvě plná podlaží komerční/občanské vybavenosti v celé transformační ploše, tento koncept náhle a bez přesvědčivého odůvodnění mění.

Za těchto okolností nelze považovat takto stanovený Individuální regulativ za předvídatelný a přiměřený. Navrhovaná úprava (pouze parter při ulici Goyova) naproti tomu odpovídá dosavadnímu vývoji v území, přijatým koncepčním dokumentům i opakovaně deklarovaným představám města (intenzifikace v intravilánu, město krátkých vzdáleností, polyfunkční struktura).

Vlastník dále uvádí, že není řádně odůvodněn rozdílný přístup pořizovatele k transformační ploše 411/559/2534 a k transformační ploše 411/559/2654. Zatímco v transformační ploše 411/559/2534 (plocha Záměru) je stanoven individuální regulativ na rezervaci ploch komerční či občanské vybavenosti, tak v bezprostředně sousedící transformační ploše 411/559/2654 žádný takovýto regulativ stanoven není, a to ani parametricky, a to za situace, že v této sousedící transformační ploše je komerční či občanská vybavenost taktéž přítomna. Bez řádného odůvodnění tohoto rozdílu je tak regulace ve vztahu k Pozemkům a Záměru diskriminační.

Metropolitním plánem navrhovaný regulativ je tak zcela nepřezkoumatelný a z toho důvodu nezákonný.

#### **vii. Přiměřenost a minimalizace zásahu do vlastnického práva Vlastník**

Požadavek, aby přízemí a jedno další navazující podlaží byly povinně rezervovány pro komerční nebo občanskou vybavenost, představuje výrazné omezení možnosti využít vyšší podlaží pro bydlení, a to zejména v místech, kde je poptávka po bydlení výrazná a kde stavebně-technické a ekonomické parametry jednoznačně preferují kombinaci aktivního parteru a bytových funkcí v nadzemních podlažích.

Jelikož je Polyfunkční dům koncipován jako polyfunkční bytový dům s plnohodnotným aktivním parterem do ulice Goyova, rozšíření

povinné občanské vybavenosti do druhého nadzemního podlaží by vedlo k ekonomicky i provozně problematickému modelu, s vysokým rizikem dlouhodobě neobsazených ploch. Takové plošné omezení není nezbytné k dosažení cíle Metropolitního plánu (zajištění občanské vybavenosti), neboť tento cíl je plně dosažitelný již požadavkem na parter v hlavní pěší ose (Goyova) a případně obecnými regulativy lokality. Nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva Vlastník spatřuje rovněž ve skutečnosti, že podoba a vhodnost umístění Záměru v jeho přepracované podobě byla odsouhlasena jak Kanceláří hl. architekta MČ Praha 10, tak zastupitelstvem MČ Praha 10, tak IPRem. Do konečné podoby Záměru dle požadavků MČ Praha 10 byly vloženy značné finanční a časové kapacity jak Vlastníka, tak Investora, požadovat tak další přepracování Záměru, jak vyplývá z navržené regulace, je proto nepřiměřené.

Zásada proporcionality a minimalizace zásahu (jak ji vymezuje judikatura NSS, zejména 1 Ao 1/2009, 2 Ao 4/2008 a 8 Ao 1/2011) proto vyžaduje, aby byl individuální doplňující regulativ upraven méně invazivním způsobem – tj. tak, jak Vlastník navrhuje výše.

Vlastníkem požadovaná úprava regulativu zachovává legitimní cíl (aktivní parter a občanská vybavenost v lokálním centru při ulici Goyova), vyhýbá se plošnému a selektivnímu zatížení celé transformační plochy povinností dvou podlaží občanské vybavenosti a respektuje legitimní očekávání Vlastníka, který v dobré víře a v koordinaci s Investorem, MČ Praha 10 a IPR se dlouhodobě podílí na přípravě záměru Polyfunkčního domu BD Nová Skalka v souladu se stávajícím Územním plánem a koncepčními dokumenty města. Zároveň Vlastníkem navržená úprava regulativu omezuje diskriminační přístup pořizovatele k transformační ploše 411/559/2534 ve srovnání s přístupem k transformační ploše 411/559/2654, ve které žádný individuální regulativ stanoven není, a to i přesto, že se v ní nachází taktéž plochy komerční vybavenosti.

#### **viii. Urbanistické souvislosti**

Moderní urbanismus klade důraz na princip aktivního parteru, tj. přízemních částí budov s přímou vazbou na veřejné prostranství, které jsou aktivně využívány pro občanskou a komerční vybavenost. Aktivní parter vytváří živý uliční prostor, podporuje pěší dostupnost služeb, zvyšuje sociální interakci a je klíčovým nástrojem realizace koncepce „města krátkých vzdáleností“. Právě občanská vybavenost v parteru s přímým kontaktem na ulici je z pohledu funkčnosti městského prostředí optimálním řešením – umožňuje bezbariérový přístup, spontánní návštěvnost a přímý vizuální kontakt se životem v ulici.

Naproti tomu umístování povinné občanské vybavenosti ve druhém nadzemním podlaží bytových domů je v daném prostředí zpravidla

nevhodné. Vyžaduje zdvojené vstupy, vede k „slepým“ nebo málo aktivním parterům a často k prostorům, které jsou fakticky neatraktivní a obtížně pronajímatelné. Služby a obchody ve druhém podlaží ztrácejí kontakt s ulicí a veřejným prostranstvím, jsou hůře dostupné seniorům, osobám s omezenou schopností pohybu či rodičům s kočárky a nesplňují základní předpoklad spontánní návštěvnosti, který je zásadní pro jejich provozní úspěšnost.

Konkrétně v transformační ploše 411/559/2534 je severní část vymezena ulicí Goyova, která je v koncepčních dokumentech (Generel veřejných prostranství Prahy 10) i v Metropolitním plánu chápána jako hlavní pěší osa a lokální centrum, kde je aktivní parter s občanskou vybaveností žádoucí a urbanisticky plně odůvodněný. Naproti tomu jižní hrana transformační plochy je vymezena ulicí Vyžlovská, která nemá charakter obchodní či městské třídy, nýbrž typické obytné ulice bez předpokladů pro umístění rozsáhlé občanské či komerční vybavenosti (nedostatečný pěší pohyb, chybějící kapacity pro parkování a zásobování, odlišné urbanistické uspořádání). Paušální požadavek na dvě podlaží občanské vybavenosti v celé transformační ploše nereflexuje tuto vnitřní diferenciaci území a vede k nerealistickému a urbanisticky nežádoucímu zatížení obytných částí území.

Navrhovaná úprava Individuálního regulativu, tj. povinnost občanské/komerční vybavenosti pouze v přízemí a pouze v severní části při ulici Goyova, naopak přesně odpovídá moderním urbanistickým principům: podporuje aktivní parter v místě hlavní pěší osy a lokálního centra, respektuje reálné předpoklady a kapacity území a zároveň nevnučuje nefunkční občanskou vybavenost do druhého nadzemního podlaží nebo do poloh, kde pro ni chybí urbanistické zázemí. Takto formulovaný regulativ dosahuje legitimních cílů Metropolitního plánu (živý parter, město krátkých vzdáleností, polyfunkční struktura) bez neúměrného omezení rezidenční funkce a bez diskriminačního zatížení celé transformační plochy.

#### **ix. Podrobnější regulativ – koeficienty zastavění a podlažnosti, dopad na HPP**

Jak již bylo uvedeno v části I. tohoto podání, návrh Metropolitního plánu stanoví pro transformační plochu 411/559/2534 podrobnější regulativ prostřednictvím koeficientu maximálního zastavění budovami ( $Z_{\max}$ ), koeficientu základního zastavění budovami ( $Z_z$ ) a koeficientu základní podlažnosti ( $V_z$ ) takto:  $Z_{\max} = 70 \%$ ,  $Z_z = 35 \%$ ,  $V_z = 8,0$ . V praxi to znamená, že na pozemcích Investora a Vlastníka je možné realizovat pouze cca 11.295 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy.

Záměr BD Nová Skalka přitom počítá s celkovou HPP ve výši 25.546 m<sup>2</sup>, přičemž byl projednán a posouzen jako souladný se stávajícím Územním plánem hl. m. Prahy – jak vyplývá zejména ze závazného stanoviska odboru územního rozvoje MHMP č. j. MHMP 170189/2024 ze dne 21. 8. 2024 a z usnesení orgánů hl. m. Prahy ze dne 10. 10. 2024. Pro umístění Záměru o tomto objemu není třeba využívat koeficient pro výpočet maximální HPP jiných pozemků, než jsou pozemky Investora a spoluinvestora (Vlastníka).

Nově navržené parametry  $Z_z = 35 \%$  a  $V_z = 8,0$  tak v konečném důsledku znamenají zásadní snížení objemu zástavby, které je oproti stávajícímu Územnímu plánu a dosavadnímu projednání Záměru výrazně restriktivní a není racionálně odůvodněno žádnou novou koncepční potřebou území. Představuje proto nepřiměřený zásah do vlastnických práv Vlastníka a Investora, neboť znemožňuje realizaci Záměru, který byl dosud připravován v důvěře v platnou územně plánovací dokumentaci a v koordinaci s MČ Praha 10 a IPR hl. m. Prahy.

Vlastníkem navrhovaná změna koeficientů ( $Z_z = 65 \%$ ,  $V_z = 10,0$ ) naopak umožňuje realizovat HPP odpovídající schválenému koncepčnímu řešení a zásadně přispívá k efektivnímu a udržitelnému využití transformační plochy v souladu s principy intenzifikace zástavby v intravilánu a města krátkých vzdáleností. Současně odstraní neodůvodněnou disproporci mezi stávajícím stavem, dosavadním průběhem projednávání Záměru a nově navrženou regulací.

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Dle ÚP SÚ HMP jsou na dotčeném místě vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené (plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území) a SMJ - smíšené městského jádra (smíšené (kombinované) využití ploch v centrální části města a centrech městských čtvrtí, zejména občanské vybavení a bydlení).

Je zřejmé, že s ohledem na vymezení výše uvedených ploch a kontinuitu ÚP SÚ HMP je žádoucí zachování polyfunkčního území s vyšším zastoupením komerčního (občanského) využití, ve vazbě na stanici metra Skalka. Ve verzi pro veřejné jednání byla v místě vymezena stávající komerční vybavenosti, která byla nahrazena individuálním regulativem pro její ochranu a zachování kapacity tak, aby nedošlo k její redukci v rámci transformace a vzniku nového

funkčního uspořádání v území (např. pro doplnění obytné funkce je žádoucí zachování či navýšení podílu komerční/občanské vybavenosti v území).

Stanice metra Skalka je významný přestupní bod s potencionálem fungovat jako lokální centrum. V současnosti dochází v okolí stanice k postupné transformaci zástavby, z toho důvodu bylo území podrobně prověřeno Urbanistickou studií Skalka (žadovanou Městskou částí Praha 10) z roku 2022, která slouží jako nástroj pro následnou koordinaci záměrů a vytvoření základního prostorového rámce, reflektující významné prostorové vazby a vztahy v území. Tato studie v příslušné ploše navrhuje komerční vybavení (či aktivní parter) s požadavkem na přímý přístup z přilehlého veřejného prostranství.

Oproti veřejnému projednání byla navýšena podlažnost předmětné transformační plochy (na 12 RNP), což dává dostatečný rámec pro vytvoření přínosnější komerční nebo občanské vybavenosti v přízemí a jednom dalším navazujícím podlaží zástavby.

Na nedokončené záměry se vztahuje čl. 167 textové části Metropolitního plánu. Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních

připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025789**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 856

Podatel | **RP Vyžlovská, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02JZJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 649gk3t4

Lokalita | 559

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | K podrobnějšímu regulativu určujícímu maximální množství hrubé podlažní plochy (HPP) v transformační ploše 411/559/2534 (přílohy vloženy k námitce Individuální regulativ transformační plochy)

---

### Vyjádření

#### **Námítka k textové části (K podrobnějšímu regulativu určujícímu maximální množství hrubé podlažní plochy (HPP)**

**v transformační 411/559/2534):**Vlastník nesouhlasí s podrobnějším regulativem, kterým návrh Metropolitního plánu vymezuje maximální možné množství hrubé podlažní plochy v transformační ploše 411/559/2534 prostřednictvím koeficientu maximálního zastavění budovami ( $Z_{max}$ ), koeficientu základního zastavění budovami ( $Z_z$ ) a koeficientu základní podlažnosti ( $V_z$ ). Podle návrhu Metropolitního plánu jsou tyto hodnoty stanoveny takto:  $Z_{max} = 70 \%$ ,  $Z_z = 35 \%$ ,  $V_z = 8,0$ . Takto nastavené parametry jsou v rozporu s dosavadní přípravou záměru BD Nová Skalka, který je v souladu se stávajícím Územním plánem, a vedou k nepřiměřenému omezení realizovatelné HPP v transformační ploše.

Vlastník si proto dovoluje požádat, aby byl podrobnější regulativ upraven následovně: koeficient maximálního zastavění budovami ( $Z_{max}$ ) zůstane zachován ve výši 70 %; [IN2] koeficient základního zastavění budovami ( $Z_z$ ) bude nově stanoven ve výši 65 % (namísto 35 %); a koeficient základní podlažnosti ( $V_z$ ) bude nově stanoven ve výši 10,0 (namísto 8,0).

Požadovaná změna zajistí, že na pozemku Vlastníka a pozemcích parc. č. 4021/23, 4021/20 a 4021/24 (ve vlastnictví RP Vyžlovská, s.r.o.) jež se nachází v transformační ploše, , bude možné realizovat hrubou podlažní plochu odpovídající záměru BD Nová Skalka (projekt Vlastníka a RP Vyžlovská, s.r.o., IČO: 271 74 581, se sídlem Praha 1, Myslíkova 174/23, PSČ 110 00), který byl již posouzen jako slučitelný se stávajícím Územním plánem a s koncepčními

dokumenty hl. m. Prahy. Bude tak zajištěno, že dosavadní míra využitelnosti Vlastníka zůstane zachována.

## Odůvodnění

### I. Odůvodnění

#### A. Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem pozemku parc. č. 4024/1, zapsaných na LV č. 2472 pro katastrální území Strašnice, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemek**“).

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“) ve spojení s ustanovením § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon v účinném znění, námítky k Metropolitnímu plánu.

#### B. Argumentace

##### i. Současná regulace územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje Pozemky z cca  $\frac{1}{3}$  do funkční plochy SV – J (všeobecně smíšené) a z cca  $\frac{2}{3}$  do funkční plochy SMJ (smíšené městského jádra). Pozemek byl zařazen do funkční plochy SV-J bezprostředně sousedí se stanicí metra Skalka a za ní s přiléhající hlavní ulicí v lokalitě, tj. ulicí Na Padesátém. Funkční plocha SV - J také zahrnuje zmíněnou stanici metra Skalka. Druhá část Pozemku zařazena do funkční plochy SMJ pak tvoří předěl mezi plochou SV - J a OB (čistě obytnou).

##### Regulace dle Územního plánu s vyznačením Pozemku

V současné době je tak na Pozemku možné dle regulace plochy SV-J a SMJ realizovat polyfunkční budovy, které v sobě budou obsahovat funkci bydlení a dále funkci občanského vybavení.

Výšková regulace není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn („PSP“). Dle této regulace je v území přítomna VII. výšková hladina, tzn. stavby s výškou od 26,01 do 40 m. Při průměrné výšce 3 metrů na 1 NP to znamená, že je možné na pozemku realizovat stavby do 13+1 NP.

## ii. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemek do lokality 559 / Sídliště Skalka. Tato plocha je Metropolitním plánem definována označením **Z (07) /0 [S]**, tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha s modernistickou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha. Metropolitní plán navíc zařazuje Pozemek jako součást transformační plochy označené 411/559/2534 o celkové rozloze 8.742 m<sup>2</sup>. Pro tuto transformační plochu je v návrhu Metropolitního plánu stanoven individuální doplňující regulativ následujícího znění: *„V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.“* („**Individuální regulativ**“).

Tento doplňující Individuální regulativ tedy ukládá povinnost, aby nejen parter (1. nadzemní podlaží), ale i jedno další nad ním navazující podlaží byly povinně funkčně vyhrazeny pro komerční nebo občanskou vybavenost, a to plošně v rámci celé transformační plochy 411/559/2534.

Metropolitní plán s vyznačením Pozemku

Uvedený Individuální regulativ představuje restriktivní podmínku, která je v rozporu s dosavadní přípravou záměru Investora BD Nová Skalka (k Záměru viz níže), a současně zásadním způsobem ovlivňuje výsledný charakter městského prostředí v rámci transformační plochy 411/559/2534.

## iii. Záměr Investora (resp. Vlastníka)

Vlastník uzavřel s vlastníkem pozemku parc. č. 4021/23, 4021/20 a 4021/24, spol. RP Vyžlovská, s.r.o. („**Investor**“) rámcovou smlouvu o realizaci projektu bytového domu s občanskou vybaveností, který má být realizován na pozemcích parc. č. 4021/23, 4024/1, 4021/2, 4021/7, 4021/20, 4021/24, 4021/26, 4021/29, 4021/30 a 4022/2 vše v k. ú. Strašnice, a to v souladu se současným Územním plánem („**Polyfunkční dům**“).

Polyfunkční dům, jehož realizaci zajišťuje Investor, se má skládat z pěti částí. Výška jednotlivých částí Polyfunkčního domu je odlišná a pohybuje se v rozmezí 4 NP + ustoupené podlaží až 12 NP + ustoupené podlaží. Nejvyšší regulovaná výška stavby dle PSP má dosahovat +39,9 metru a maximální výška stavby pak +43,4 metru. Všechny části Polyfunkčního domu mají navrženou plochou střechu, která je pro lokalitu typická.

Dále všechny části stavby budou propojeny 3 PP. Zároveň celé 1. PP má sloužit jako komerční prostor s celkovou plochou 2.100 m<sup>2</sup>. V obchodním prostoru je plánováno umístění prodejny potravin, květinářství, tabáku a dalších komerčních služeb, které vhodně doplní rozsah stávajících služeb na dotčených pozemcích.

Záměr výstavby Polyfunkčního domu také obsahuje revitalizaci přilehlých prostor, které budou mimo jiné doplněny i o vzrostlou zeleň a patřičný mobiliář. Tyto prostory budou plnit funkci veřejného prostranství. Takto nově vytvořené veřejné prostranství má, spolu se samotnými budovami Polyfunkčního domu, za cíl navázat na veřejné prostranství stanice metra Skalka a architektonicky i esteticky tento prostor povznést na úroveň odpovídající 21. století.

Navrhovaný záměr Polyfunkčního domu má tak za cíl veřejný prostor v okolí metra rehabilitovat a pozvednout. Všechny současné neduhy vyřešit a přinést pocit městského prostoru, ve kterém se rádi zastavíte a nadechnete. Navrhuje nahradit stávající budovy a doplnit potřebné vztahy v území. Hmoty navrhovaného záměru reagují na hmoty současných horizontálních a vertikálních budov v blízkém okolí. Sídelní struktura je závislá na dopravní dostupnosti, potřebné vybavenosti a začlenění se do stávající struktury. Záměr na tyto podmínky reaguje, uvádí vše do souladu s okolím a vytváří nový městský prostor pro široké okolí. Veřejný prostor okolo navrhovaných budov se jednotí do přehledného městotvorného prostoru, který nabízí možnosti pro vznik komunity obyvatel.

V rámci přípravy získání všech veřejnoprávních povolení již Investor uzavřel příslušné smlouvy s některými z vlastníků pozemků, včetně Vlastníka, na kterých se má záměr nacházet, a vystupují ve vzájemné shodě.

Dále Investor záměr stavby Polyfunkčního domu konzultoval i s Kanceláří hlavního architekta Městské části Praha 10, který se záměrem Polyfunkčního domu souhlasil, jak vyplývá z vyjádření kanceláře, ze dne 24. 6. 2022 (viz příloha č. 2). Ve svém vyjádření hlavní architekt Městské části Praha 10 mimo jiné uvedl:

*„Dle Kanceláře hlavního architekta ÚMČ Praha 10 prezentuje předmětná ideová studie vhodný příklad zahušťování a dotváření*

*modernistické struktury města. Návrh transformace území v okolí metra Skalka je navržen na podkladu koncepčního strategického dokumentu MČ Praha 10 a vnímáme ho proto jako konsenzus všech významných aktérů v území. Při návrhu studie vznikla ojedinělá spolupráce mezi městskou částí, architekty a investory.“*

K podobě a základním charakteristikám Polyfunkčního domu (hmota, výška, funkce) získal Investor i kladné nezávazné vyjádření Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru územního rozvoje, ze dne 27.6.2022, sp. zn. S-MHMP 898927/2022, č. j. MHMP 1101684/2022 (viz příloha č. 2); ve vyjádření je konstatováno, že „*Uvedený záměr polyfunkčního domu Skalka je dle využití platného územního plánu SÚ hl.m. Prahy přípustný, záměr odpovídá v části plochy SMJ stabilizovanému území.*“.

Záměr výstavby Polyfunkčního domu je rovněž v souladu s Generelem veřejných prostranství Prahy 10 vypracovaným urbanisty ze společnosti UNIT architekti, s.r.o. na základě zadání Městské části Praha 10; parametry zástavby Pozemku a návrhu Polyfunkčního domu byly v průběhu jejich přípravy průběžně konzultovány jak s urbanisty společnosti UNIT architekti, s.r.o., tak i s Kanceláří hlavního architekta Městské části Praha 10.

Návrh Metropolitního plánu znemožňuje realizovat záměr výstavby Polyfunkčního domu z důvodu stanovení Individuálního regulativu, který pro transformační plochu 411/559/2534 stanoví, že: „*V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.*“

Individuální regulativ Metropolitního plánu, který požaduje vyhrazení dvou celých podlaží pro komerční či občanskou vybavenost v celé transformační ploše 411/559/2534, je v přímém rozporu s dosavadní přípravou a projednáváním záměru Polyfunkčního domu; urbanistickou koncepcí stanovenou Generel veřejných prostranství Prahy 10 a závaznými a významnými stanovisky Městské části Praha 10 a IPR hl. m. Prahy.

Individuální regulativ tak představuje ve vztahu k Pozemku kvalitativně zásadní změnu oproti stávajícímu Územnímu plánu, který umožňuje plnohodnotnou polyfunkční výstavbu s přirozeným a diferencovaným rozvržením funkcí v jednotlivých podlažích. Jedná se bezprecedentní omezení dispoziční a funkční flexibility budoucí zástavby v transformační ploše. Regulativ je navíc uplatněn selektivně pouze v jedné konkrétní transformační ploše v rámci lokality, aniž by obdobné podmínky byly stanoveny v sousedních plochách obdobného charakteru.

Investor začal s přípravnými pracemi za účelem získání územního rozhodnutí k realizaci Polyfunkčního domu již v roce 2018 a od té

doby již učinil řadu kroků k tomu, aby byl předmětný záměr povolen a došlo tak k využití potenciálu předmětných pozemků; to vše v souladu s Územním plánem. To, že nedošlo do této doby k podání žádosti o vydání územního rozhodnutí, spočívá zejména ve snaze vyjít maximálně vstříc představě Městské části Praha 10 o využití celého území stanice metra Skalka, jak je definována v Generelu veřejných prostranstvích Prahy 10. Proto byl původní záměr výstavby na Pozemku za nemalých finančních nákladů po jednáních s Kanceláří hlavního architekta Městské části Praha 10, a s urbanisty ze společnosti UNIT architekti s.r.o., zcela přepracován a uveden do souladu s principy definovanými Generelem veřejných prostranství Prahy 10.

Zavedení Individuálního regulativu tak Investor pokládá za nepřiměřený a ničím neodůvodněný zásah do svého ústavně zaručeného vlastnického práva.

#### **iv. Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci**

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009,



sp. zn. **1 Ao 1/2009**. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

*„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“*

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém klade důraz na nalezení „*spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.*“

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. **1 Ao 4/2011**, který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

*„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (ius possidendi), ale i právo s věcí nakládat (ius disponendi) a požívat její plody a užitky (ius utendi et fruendi).“*

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který „se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 Berger a Huttaler proti Rakousku (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně

*vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. control of use of the property), o které se v tomto případě jedná. Setrval tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“*

**Zásady pro tvorbu územních plánů**, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, **nejsou v návrhu Metropolitního respektovány**, jak dokazuje Vlastník níže.

#### **v. Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace**

V rámci procesu územního plánování dále platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011-257:

*„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“*

Tuto zásadu současný návrh Individuálního regulativu ve vztahu k Pozemku popírá. Metropolitní plán naprosto nenavazuje na Územní plán a možnost využití Pozemku radikálně mění, a to za situace, kdy je zde k Záměru vydáno *Stanovisko Kanceláře hlavního architekta ÚMČ Praha 10 k záměru BD Nová Skalka, Usnesení Rady městské části Praha 10 č. 0686/RMČ/2025 ze dne 4. 9. 2025 a i Vyjádření Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy č. j. 12932/25 ze dne 16. 10. 2025*. Za situace, ve které Investor za součinnosti Vlastníka dosáhl projednání a odsouhlasení podoby Záměru se všemi podstatnými institucemi, které se podílejí na podobě hl. města Prahy je zcela neočekávané, nepředvídatelné, a i v rozporu se zásadou kontinuity územního plánování a kontinuity fungování veřejné správy, že nová regulace Pozemků Metropolitním plánem znemožní výstavbu Záměru, a tím popře veškerou doposud provedenou činnost všech zúčastněných stran (Vlastník, Investor, MČ Praha, IPR). Návrh regulace Metropolitním plánem ve vztahu k Pozemkům je, jak vyplývá z výše uvedeného, i v rozporu s legitimním očekáváním Vlastníka na podobu nové regulace.

**Vlastníkem požadovaná změna regulace Pozemků, úprava regulativu (pouze přízemí, pouze v severní části při ulici Goyova) naplňuje legitimní cíl Metropolitního plánu (živý parter, město krátkých vzdáleností), aniž by neúměrně omezovala vlastnické právo Vlastníka a dalších vlastníků v transformační ploše, a aniž by popírala veškerou doposud provedenou činnost všech zúčastněných stran na povolení Záměru.**

#### **vi. Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace**

Pro využití potenciálu Pozemku zároveň již Vlastník připravil záměr stavby Polyfunkčního domu, který odpovídá nejen požadavkům Územního plánu, ale i požadavkům MČ Praha 10 na podobu veřejných prostranství.

Vlastník dlouhodobě připravuje záměr Polyfunkčního domu BD Nová Skalka v souladu s dosavadním Územním plánem, Generelem veřejných prostranství Prahy 10 a po opakovaných konzultacích s MČ Praha 10, Kanceláří hlavního architekta a IPR. Všechny tyto subjekty akceptovaly koncept občanské vybavenosti v parteru do ulice Goyova a převážně rezidenční funkci v nadzemních podlažích. Nový individuální regulativ Metropolitního plánu, požadující dvě plná podlaží komerční/občanské vybavenosti v celé transformační ploše, tento koncept náhle a bez přesvědčivého odůvodnění mění.

Za těchto okolností nelze považovat takto stanovený Individuální regulativ za předvídatelný a přiměřený. Navrhovaná úprava (pouze parter při ulici Goyova) naproti tomu odpovídá dosavadnímu vývoji v území, přijatým koncepčním dokumentům i opakovaně deklarovaným představám města (intenzifikace v intravilánu, město krátkých vzdáleností, polyfunkční struktura).

Vlastník dále uvádí, že není řádně odůvodněn rozdílný přístup pořizovatele k transformační ploše 411/559/2534 a k transformační ploše 411/559/2654. Zatímco v transformační ploše 411/559/2534 (plocha Záměru) je stanoven individuální regulativ na rezervaci ploch komerční či občanské vybavenosti, tak v bezprostředně sousedící transformační ploše 411/559/2654 žádný takovýto regulativ stanoven není, a to ani parametricky, a to za situace, že v této sousedící transformační ploše je komerční či občanská vybavenost taktéž přítomna. Bez řádného odůvodnění tohoto rozdílu je tak regulace ve vztahu k Pozemkům a Záměru diskriminační.

Metropolitním plánem navrhovaný regulativ je tak zcela nepřezkoumatelný a z toho důvodu nezákonný.

#### **vii. Přiměřenost a minimalizace zásahu do vlastnického práva Vlastník**

Požadavek, aby přízemí a jedno další navazující podlaží byly povinně rezervovány pro komerční nebo občanskou vybavenost, představuje výrazné omezení možnosti využít vyšší podlaží pro bydlení, a to zejména v místech, kde je poptávka po bydlení výrazná a kde stavebně-technické a ekonomické parametry jednoznačně preferují kombinaci aktivního parteru a bytových funkcí v nadzemních podlažích.

Jelikož je Polyfunkční dům koncipován jako polyfunkční bytový dům s plnohodnotným aktivním parterem do ulice Goyova, rozšíření povinné občanské vybavenosti do druhého nadzemního podlaží by vedlo k ekonomicky i provozně problematickému modelu, s vysokým rizikem dlouhodobě neobsazených ploch. Takové plošné omezení není nezbytné k dosažení cíle Metropolitního plánu (zajištění občanské vybavenosti), neboť tento cíl je plně dosažitelný již požadavkem na parter v hlavní pěší ose (Goyova) a případně obecnými regulativy lokality. Nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva Vlastník spatřuje rovněž ve skutečnosti, že podoba a vhodnost umístění Záměru v jeho přepracované podobě byla odsouhlasena jak Kanceláří hl. architekta MČ Praha 10, tak zastupitelstvem MČ Praha 10, tak IPRem. Do konečné podoby Záměru dle požadavků MČ Praha 10 byly vloženy značné finanční a časové kapacity jak Vlastníka, tak Investora, požadovat tak další přepracování Záměru, jak vyplývá z navržené regulace, je proto nepřiměřené.

Zásada proporcionality a minimalizace zásahu (jak ji vymezuje judikatura NSS, zejména 1 Ao 1/2009, 2 Ao 4/2008 a 8 Ao 1/2011) proto vyžaduje, aby byl individuální doplňující regulativ upraven méně invazivním způsobem – tj. tak, jak Vlastník navrhuje výše.

Vlastníkem požadovaná úprava regulativu zachovává legitimní cíl (aktivní parter a občanská vybavenost v lokálním centru při ulici Goyova), vyhýbá se plošnému a selektivnímu zatížení celé transformační plochy povinností dvou podlaží občanské vybavenosti a respektuje legitimní očekávání Vlastníka, který v dobré víře a v koordinaci s Investorem, MČ Praha 10 a IPR se dlouhodobě podílí na přípravě záměru Polyfunkčního domu BD Nová Skalka v souladu se stávajícím Územním plánem a koncepčními dokumenty města. Zároveň Vlastníkem navržená úprava regulativu omezuje diskriminační přístup pořizovatele k transformační ploše 411/559/2534 ve srovnání s přístupem k transformační ploše 411/559/2654, ve které žádný individuální regulativ stanoven není, a to i přesto, že se v ní nachází taktéž plochy komerční vybavenosti.

### **viii. Urbanistické souvislosti**

Moderní urbanismus klade důraz na princip aktivního parteru, tj. přízemních částí budov s přímou vazbou na veřejné prostranství,

kteřé jsou aktivně využívány pro občanskou a komerční vybavenost. Aktivní parter vytváří živý uliční prostor, podporuje pěší dostupnost služeb, zvyšuje sociální interakci a je klíčovým nástrojem realizace koncepce „města krátkých vzdáleností“. Právě občanská vybavenost v parteru s přímým kontaktem na ulici je z pohledu funkčnosti městského prostředí optimálním řešením – umožňuje bezbariérový přístup, spontánní návštěvnost a přímý vizuální kontakt se životem v ulici.

Naproti tomu umístování povinné občanské vybavenosti ve druhém nadzemním podlaží bytových domů je v daném prostředí zpravidla nevhodné. Vyžaduje zdvojené vstupy, vede k „slepým“ nebo málo aktivním parterům a často k prostorům, které jsou fakticky neatraktivní a obtížně pronajímatelné. Služby a obchody ve druhém podlaží ztrácejí kontakt s ulicí a veřejným prostranstvím, jsou hůře dostupné seniorům, osobám s omezenou schopností pohybu či rodičům s kočárky a nesplňují základní předpoklad spontánní návštěvnosti, který je zásadní pro jejich provozní úspěšnost.

Konkrétně v transformační ploše 411/559/2534 je severní část vymezena ulicí Goyova, která je v koncepčních dokumentech (Generel veřejných prostranství Prahy 10) i v Metropolitním plánu chápána jako hlavní pěší osa a lokální centrum, kde je aktivní parter s občanskou vybaveností žádoucí a urbanisticky plně odůvodněný. Naproti tomu jižní hrana transformační plochy je vymezena ulicí Vyžlovská, která nemá charakter obchodní či městské třídy, nýbrž typické obytné ulice bez předpokladů pro umístění rozsáhlé občanské či komerční vybavenosti (nedostatečný pěší pohyb, chybějící kapacity pro parkování a zásobování, odlišné urbanistické uspořádání). Paušální požadavek na dvě podlaží občanské vybavenosti v celé transformační ploše nereflektuje tuto vnitřní diferenciaci území a vede k nerealistickému a urbanisticky nežádoucímu zatížení obytných částí území.

Navrhovaná úprava Individuálního regulativu, tj. povinnost občanské/komerční vybavenosti pouze v přízemí a pouze v severní části při ulici Goyova, naopak přesně odpovídá moderním urbanistickým principům: podporuje aktivní parter v místě hlavní pěší osy a lokálního centra, respektuje reálné předpoklady a kapacity území a zároveň nevnučuje nefunkční občanskou vybavenost do druhého nadzemního podlaží nebo do poloh, kde pro ni chybí urbanistické zázemí. Takto formulovaný regulativ dosahuje legitimních cílů Metropolitního plánu (živý parter, město krátkých vzdáleností, polyfunkční struktura) bez neúměrného omezení rezidenční funkce a bez diskriminačního zatížení celé transformační plochy.

#### **ix. Podrobnější regulativ – koeficienty zastavění a podlažnosti, dopad na HPP**

Jak již bylo uvedeno v části I. tohoto podání, návrh Metropolitního plánu stanoví pro transformační plochu 411/559/2534 podrobnější regulativ prostřednictvím koeficientu maximálního zastavění budovami ( $Z_{\max}$ ), koeficientu základního zastavění budovami ( $Z_z$ ) a koeficientu základní podlažnosti ( $V_z$ ) takto:  $Z_{\max} = 70 \%$ ,  $Z_z = 35 \%$ ,  $V_z = 8,0$ . V praxi to znamená, že na pozemcích Investora a Vlastníka je možné realizovat pouze cca 11.295 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy.

Záměr BD Nová Skalka přitom počítá s celkovou HPP ve výši 25.546 m<sup>2</sup>, přičemž byl projednán a posouzen jako souladný se stávajícím Územním plánem hl. m. Prahy – jak vyplývá zejména ze závazného stanoviska odboru územního rozvoje MHMP č. j. MHMP 170189/2024 ze dne 21. 8. 2024 a z usnesení orgánů hl. m. Prahy ze dne 10. 10. 2024. Pro umístění Záměru o tomto objemu není třeba využívat koeficient pro výpočet maximální HPP jiných pozemků, než jsou pozemky Investora a spoluinvestora (Vlastníka).

Nově navržené parametry  $Z_z = 35 \%$  a  $V_z = 8,0$  tak v konečném důsledku znamenají zásadní snížení objemu zástavby, které je oproti stávajícímu Územnímu plánu a dosavadnímu projednání Záměru výrazně restriktivní a není racionálně odůvodněno žádnou novou koncepční potřebou území. Představuje proto nepřiměřený zásah do vlastnických práv Vlastníka a Investora, neboť znemožňuje realizaci Záměru, který byl dosud připravován v důvěře v platnou územně plánovací dokumentaci a v koordinaci s MČ Praha 10 a IPR hl. m. Prahy.

Vlastníkem navrhovaná změna koeficientů ( $Z_z = 65 \%$ ,  $V_z = 10,0$ ) naopak umožňuje realizovat HPP odpovídající schválenému koncepčnímu řešení a zásadně přispívá k efektivnímu a udržitelnému využití transformační plochy v souladu s principy intenzifikace zástavby v intravilánu a města krátkých vzdáleností. Současně odstraní neodůvodněnou disproporci mezi stávajícím stavem, dosavadním průběhem projednávání Záměru a nově navrženou regulací

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů  $Z_z$ ,  $V_z$ ,  $Z_{\max}$  zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP

k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient J, tj. J+. Současně plocha SMJ je součástí stabilizovaného území (dle ÚP SÚ HMP), kde je z hlediska limitů rozvoje možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury a neumožňuje rozsáhlou stavební činnost.

Území bylo podrobně prověřeno Urbanistickou studií Skalka (zadávanou Městskou částí Praha 10) z roku 2022, která slouží jako nástroj pro následnou koordinaci záměrů a vytvoření základního prostorového rámce, reflektující významné prostorové vazby a vztahy v území. Urbanistická studie současně prověřila a popsala parametry organizace území, zejména specifikovala limity zástavby a jednotlivá pravidla a požadavky na vymezení veřejných prostranství.

Navrhovaná míra využití transformační plochy 411/559/2534 vychází z kontinuity ÚP SÚ HMP, s přihlédnutím k podrobnějšímu prověření území v rámci Urbanistické studie Skalka, zpracovanou kanceláří UNIT Architekti (2022).

Na nedokončené záměry se vztahuje čl. 167 textové části Metropolitního plánu. Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních



připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3027187**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 856

Podatel | **RP Vyžlovská, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZT7K

Identifikátor podání Portálu Pražana | cnbm9w37

Lokalita | 559

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Výšková regulace

---

### Vyjádření

**Souhlasná námítka ke grafické části (výkresům):** Vlastník se ztotožňuje s navrženou úpravou výškové regulace ve vztahu k Pozemku, spočívající ve zvýšení maximální hodnoty regulativní podlažnosti z původně uvažované hodnoty 8 RNP v roce 2022 na 12 RNP v současném návrhu. Vlastník proto žádá, aby navržená výšková regulace v rozsahu max. 12 RNP byla v Metropolitním plánu zachována ve shodném rozsahu a formě, v jaké je uvedena v projednávaném návrhu.

### Odůvodnění

#### Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace Pozemků

##### A. Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem pozemku parc. č. 4021/23 a v katastrálním území Strašnice, zapsaného na příslušných listech vlastnictví vedených Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemek**“); a dále přilehlého pozemku parc. 4021/20 a 4021/24 v katastrálním území Strašnice (oba pozemky spolu „**Pozemky**“). Pozemky tvoří součást transformační plochy 411/559/2534 v lokalitě 559 / Sídliště Skalka dle návrhu Metropolitního plánu.

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku částečně souhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 **uplatňuje** ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“) ve spojení s ustanovením § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon v účinném znění, **tyto SOUHLASNÉ námítky k Metropolitnímu plánu, a to v rozsahu vyhovění jeho námítce z roku 2022.**

## B. Argumentace

Nově navržená výšková regulace odpovídá stávajícímu výškovému kontextu lokality 559 / Sídliště Skalka, umožňuje urbanisticky přiměřené dotvoření transformační plochy v návaznosti na stanici metra Skalka a je v souladu s koncepčními cíli Metropolitního plánu, zejména s požadavkem na kompaktní město a intenzifikaci zástavby v dobře obslužených územích v rámci intravilánu.

Navrhovaná regulace úprava zajišťuje, že Pozemky nejsou zatíženy funkčním regulativem, který neodpovídal jejich poloze, urbanistickému kontextu ani reálné potřebě území. Odstranění této plochy je v souladu s principy efektivního využití intravilánu, respektuje plánovanou polyfunkční zástavbu a podporuje přirozený rozvoj lokálního centra v návaznosti na hlavní pěší trasu směrem k ulici Goyova.

Vlastník proto žádá, aby tato změna, spočívající ve vypuštění plochy komerční vybavenosti z Pozemků včetně nově navržené výškové regulace na hodnotě 12 RNP byla v Metropolitním plánu zachována. Nicméně jak vyplývá z námítky č. 1 Vlastníka, Vlastník nesouhlasí s Individuálním regulativem pro předmětnou transformační plochu – v tomto rozsahu proto požaduje úpravu Metropolitního plánu, viz jeho další samostatná námítka vztahující se k regulaci Pozemků.

---

## Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Vypořádání požadavku na zrušení individuálního regulativu pro danou transformační plochu viz ID 3031727.

Námítka

**ID 3027188**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 856

Podatel | **RP Vyžlovská, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZT7K

Identifikátor podání Portálu Pražana | cnbm9w37

Lokalita | 559

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Zrušení plochy komerční vybavenosti (přílohy k námitce jsou přiloženy u námítky Výškové regulace)

---

### Vyjádření

**Souhlasná námitka ke grafické části (výkresům):** Vlastník vyjadřuje souhlas s tím, že v návrhu Metropolitního plánu došlo ke zrušení původně uvažované plochy veřejné vybavenosti, konkrétně plochy komerční vybavenosti umístěné na Pozemku.

Výšková regulace a plocha komerční vybavenosti v návrhu Metropolitního plánu z roku 2022

Výšková regulace v návrhu Metropolitního plánu z roku 2025

### Odůvodnění

#### Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace Pozemků

##### A. Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem pozemku parc. č. 4021/23 a v katastrálním území Strašnice, zapsaného na příslušných listech vlastnictví vedených Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemek**“); a dále přilehlého pozemku parc.

4021/20 a 4021/24 v katastrálním území Strašnice (oba pozemky spolu „**Pozemky**“). Pozemky tvoří součást transformační plochy 411/559/2534 v lokalitě 559 / Sídliště Skalka dle návrhu Metropolitního plánu.

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku částečně souhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 **uplatňuje** ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“) ve spojení s ustanovením § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon v účinném znění, **tyto SOUHLASNÉ námítky k Metropolitnímu plánu, a to v rozsahu vyhovění jeho námítce z roku 2022.**

## B. Argumentace

Nově navržená výšková regulace odpovídá stávajícímu výškovému kontextu lokality 559 / Sídliště Skalka, umožňuje urbanisticky přiměřené dotvoření transformační plochy v návaznosti na stanici metra Skalka a je v souladu s koncepčními cíli Metropolitního plánu, zejména s požadavkem na kompaktní město a intenzifikaci zástavby v dobře obslužených územích v rámci intravilánu.

Navrhovaná regulace úprava zajišťuje, že Pozemky nejsou zatíženy funkčním regulativem, který neodpovídal jejich poloze, urbanistickému kontextu ani reálné potřebě území. Odstranění této plochy je v souladu s principy efektivního využití intravilánu, respektuje plánovanou polyfunkční zástavbu a podporuje přirozený rozvoj lokálního centra v návaznosti na hlavní pěší trasu směrem k ulici Goyova.

Vlastník proto žádá, aby tato změna, spočívající ve vypuštění plochy komerční vybavenosti z Pozemků včetně nově navržené výškové regulace na hodnotě 12 RNP byla v Metropolitním plánu zachována. Nicméně jak vyplývá z námítky č. 1 Vlastníka, Vlastník nesouhlasí s Individuálním regulativem pro předmětnou transformační plochu – v tomto rozsahu proto požaduje úpravu Metropolitního plánu, viz jeho další samostatná námítka vztahující se k regulaci Pozemků.

---

## Rozhodnutí o námítce

Požizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Vypořádání požadavku na zrušení individuálního regulativu pro danou transformační plochu viz ID 3031727.

Námítka

**ID 3027290**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 856

Podatel | **RP Vyžlovská, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZS2G

Identifikátor podání Portálu Pražana | d2supuhk

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Doplnění přílohy podání cnbm9w37

---

### Vyjádření

Doplňujeme přílohu k podání č. cnbm9w37 k souhlasné námitce, neboť z důvodu velikosti nebylo možné odeslat dokument jako jeden soubor.

---

### Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o podání, dokládající přílohy k ID 3027187. Pořizovatelem bude respektováno.

Námítka

**ID 3030339**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 856

Podatel | **RP Vyžlovská, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01356

Identifikátor podání Portálu Pražana | rdqzxp7

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Doplnění přílohy podání č. xzdtajb9

---

### Vyjádření

Doplňujeme přílohu k podání č. xzdtajb9 k neouhlasné námítce, neboť z důvodu velikosti nebylo možné odeslat dokument jako jeden soubor

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o doplňující podání s doložením příloh. Požadavek podatele je uveden v rámci ostatních ID podatele včetně příslušného vypořádání.



Námítka

**ID 3031131**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 856

Podatel | **RP Vyžlovská, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02JBV

Identifikátor podání Portálu Pražana | vj8v2rrb

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Doplnění přílohy podání č. 649gk3t4

---

**Vyjádření**

Doplňujeme přílohu k podání č. 649gk3t4 k souhlasné námitce, neboť z důvodu velikosti nebylo možné odeslat dokument jako jeden soubor

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o část podání s doplněním příloh. Požadavky podatele jsou uvedeny v rámci ostatních ID včetně příslušného vypořádání.

Námítka

**ID 3031727**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 856

Podatel | **RP Vyžlovská, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01444

Identifikátor podání Portálu Pražana | xzdtajb9

Lokalita | 559

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Individuální regulativ transformační plochy

---

## Vyjádření

**Námítka k textové části (Individuální regulativ transformační plochy):** V rámci lokality 559 / Sídliště Skalka Vlastník požaduje, aby v textové části Metropolitního plánu byl změněn individuální doplňující regulativ vztahující se k transformační ploše 411/559/2534 tak, že zruší požadavek, aby přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby v celé transformační ploše byly povinně rezervovány pro komerční nebo občanskou vybavenost. Vlastník žádá o změnu tak, aby doplňující regulativ nově stanovil, že pouze přízemí (parter) a pouze ve směru do ulice Goyova, bude rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Navrhované nové znění individuálního doplňujícího regulativu pro transformační plochu 411/559/2534 „*V transformační ploše 411/559/2534 musí být přízemí s přímým kontaktem na veřejné prostranství při ulici Goyova rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.*“

Tím bude zachována klíčová urbanistická podmínka živého parteru v hlavní pěší ose (Goyova), bude dosažen soulad s Generelem veřejných prostranství Prahy 10 a s postojem MČ Praha 10 ve vztahu

## Odůvodnění

### II. Odůvodnění

#### A. Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání

návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem pozemku parc. č. 4021/23 a v katastrálním území Strašnice, zapsaného na příslušných listech vlastnictví vedených Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemek**“); a dále přilehlého pozemku parc. 4021/20 a 4021/24 v katastrálním území Strašnice (obě pozemky spolu „**Pozemky**“). Pozemky tvoří součást transformační plochy 411/559/2534 v lokalitě 559 / Sídliště Skalka dle návrhu Metropolitního plánu.

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“) ve spojení s ustanovením § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon v účinném znění, námítky k Metropolitnímu plánu.

## B. Argumentace

### i. Současná regulace Územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje Pozemek z cca ½ do funkční plochy SV – J (všeobecně smíšené) a z cca ½ do funkční plochy SMJ (smíšené městského jádra). Část Pozemku zařazena do funkční plochy SV-J bezprostředně sousedí s hlavní ulicí v lokalitě, tj. ulicí Na Padesátém. Tato funkční plocha také zahrnuje stanici metra Skalka. Druhá část Pozemku zařazena do funkční plochy SMJ pak tvoří předěl mezi plochou SV - J a OB (čistě obytnou).

### Regulace dle Územního plánu s vyznačením Pozemku

V současné době je tak na Pozemku možné dle regulace plochy SV-J a SMJ realizovat polyfunkční budovy, které v sobě budou obsahovat funkci bydlení a dále funkci občanského vybavení.

Výšková regulace není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn („**PSP**“). Dle této regulace je v území přítomna VII. výšková hladina, tzn. stavby s výškou od 26,01 do 40 m. Při

průměrné výšce 3 metrů na 1 NP to znamená, že je možné na pozemku realizovat stavby do 13+1 NP.

## ii. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemek do lokality 559 / Sídliště Skalka. Tato lokalita je Metropolitním plánem definována označením **Z (07) /0 [S]**, tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha s modernistickou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha. Ve vztahu k Pozemkům Metropolitní plán vymezuje transformační plochu označenou 411/559/2534 o celkové rozloze 8.742 m<sup>2</sup>. Pro tuto transformační plochu je v návrhu Metropolitního plánu stanoven individuální doplňující regulativ následujícího znění: *„V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.“* („**Individuální regulativ**“).

Tento doplňující Individuální regulativ tedy ukládá povinnost, aby nejen parter (1. nadzemní podlaží), ale i jedno další nad ním navazující podlaží byly povinně funkčně vyhrazeny pro komerční nebo občanskou vybavenost, a to plošně v rámci celé transformační plochy 411/559/2534.

Metropolitní plán s vyznačením Pozemku

Uvedený Individuální regulativ představuje restriktivní podmínku, která je v rozporu s dosavadní přípravou záměru Vlastníka BD Nová Skalka (k Záměru viz níže), a současně zásadním způsobem ovlivňuje výsledný charakter městského prostředí v rámci transformační plochy 411/559/2534.

## iii. Záměr Vlastníka

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemku a pozemcích parc. č. 4024/1, 4021/2, 4021/7, 4021/20, 4021/24, 4021/26, 4021/29, 4021/30 a 4022/2 vše v k. ú. Strašnice, v souladu se současným Územním plánem, bytový dům s občanskou vybaveností („**Polyfunkční dům**“). Polyfunkční dům bude realizován ve spolupráci se společností Albert Česká republika, s.r.o., IČO: 440 12 373, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, jakožto vlastníkem dotčeného pozemku parc. č. 4024/1, zapsaném na LV č. 2472 pro katastrální území Strašnice, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Polyfunkční dům se bude skládat z pěti částí. Výška jednotlivých částí stavby je odlišná a pohybuje se v rozmezí 4 NP + ustoupené podlaží až 12 NP + ustoupené podlaží. Nejvyšší regulovaná výška stavby dle

PSP má dosahovat +39,9 metru a maximální výška stavby pak +43,4 metru. Všechny části Polyfunkčního domu mají navrženou plochou střechu, která je pro lokalitu typická.

Dále všechny části stavby budou propojeny 3 PP. Zároveň celé 1. PP má sloužit jako komerční prostor s celkovou plochou 2.572 m<sup>2</sup>.

V obchodním prostoru je plánováno umístění prodejny potravin, květinářství, tabáku a dalších komerčních služeb, které vhodně doplní rozsah stávajících služeb v okolí stanice metra Skalka.

Záměr výstavby Polyfunkčního domu také obsahuje revitalizaci přilehlých prostor, které budou mimo jiné doplněny i o vzrostlou zeleň a patřičný mobiliář. Tyto prostory budou plnit funkci veřejného prostranství. Takto nově vytvořené veřejné prostranství má, spolu se samotnými budovami Polyfunkčního domu, za cíl navázat na veřejné prostranství stanice metra Skalka a architektonicky i esteticky tento prostor povznést na úroveň odpovídající 21. století.

Navrhovaný záměr Polyfunkčního domu má tak za cíl veřejný prostor v okolí metra rehabilitovat a pozvednout. Všechny současné neduhy vyřešit a přinést pocit městského prostoru, ve kterém se rádi zastavíte a nadechnete. Navrhuje nahradit stávající budovy a doplnit potřebné vztahy v území. Hmoty navrhovaného záměru reagují na hmoty současných horizontálních a vertikálních budov v blízkém okolí. Sídelní struktura je závislá na dopravní dostupnosti, potřebné vybavenosti a začlenění se do stávající struktury. Záměr na tyto podmínky reaguje, uvádí vše do souladu s okolím a vytváří nový městský prostor pro široké okolí. Veřejný prostor okolo navrhovaných budov se jednotí do přehledného městotvorného prostoru, který nabízí možnosti pro vznik komunity obyvatel.

V rámci přípravy získání všech veřejnoprávních povolení již Vlastník uzavřel příslušné smlouvy s některými z vlastníků pozemků, na kterých se má záměr nacházet, a vystupují ve vzájemné shodě.

Dále Vlastník záměr stavby Polyfunkčního domu konzultoval i s Kanceláří hlavního architekta Městské části Praha 10, který se záměrem Polyfunkčního domu souhlasil, jak vyplývá z vyjádření kanceláře, ze dne 24. 6. 2022 (viz příloha č. 2). Ve svém vyjádření hlavní architekt Městské části Praha 10 mimo jiné uvedl:

*„Dle Kanceláře hlavního architekta ÚMČ Praha 10 prezentuje předmětná ideová studie vhodný příklad zahušťování a dotváření modernistické struktury města. Návrh transformace území v okolí metra Skalka je navržen na podkladu koncepčního strategického dokumentu MČ Praha 10 a vnímáme ho proto jako konsenzus všech významných aktérů v území. Při návrhu studie vznikla ojedinelá spolupráce mezi městskou částí, architekty a investory.“*

K podobě a základním charakteristikám Polyfunkčního domu (hmota, výška, funkce) získal Vlastník i kladné nezávazné vyjádření Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru územního rozvoje, ze dne 27.6.2022, sp. zn. S-MHMP 898927/2022, č. j. MHMP 1101684/2022 (viz příloha č. 2); ve vyjádření je konstatováno, že „*Uvedený záměr polyfunkčního domu Skalka je dle využití platného územního plánu SÚ hl.m. Prahy přípustný, záměr odpovídá v části plochy SMJ stabilizovanému území.*“.

**Záměr výstavby Polyfunkčního domu je rovněž v souladu s Generelem veřejných prostranství Prahy 10 vypracovaným urbanisty ze společnosti UNIT architekti, s.r.o. na základě zadání Městské části Praha 10; parametry zástavby Pozemku a návrhu Polyfunkčního domu byly v průběhu jejich přípravy průběžně konzultovány jak s urbanisty společnosti UNIT architekti, s.r.o., tak i s Kanceláří hlavního architekta Městské části Praha 10.**

Návrh Metropolitního plánu znemožňuje realizovat záměr výstavby Polyfunkčního domu z důvodu stanovení Individuálního regulativu, který pro transformační plochu 411/559/2534 stanoví, že: „*V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.*“

Individuální regulativ Metropolitního plánu, který požaduje vyhrazení dvou celých podlaží pro komerční či občanskou vybavenost v celé transformační ploše 411/559/2534, je v přímém rozporu s dosavadní přípravou a projednáváním záměru Polyfunkčního domu; urbanistickou koncepcí stanovenou Generel veřejných prostranství Prahy 10 a závaznými a významnými stanovisky Městské části Praha 10 a IPR hl. m. Prahy.

Individuální regulativ tak představuje ve vztahu k Pozemku kvalitativně zásadní změnu oproti stávajícímu Územnímu plánu, který umožňuje plnohodnotnou polyfunkční výstavbu s přirozeným a diferencovaným rozvržením funkcí v jednotlivých podlažích. Jedná se bezprecedentní omezení dispoziční a funkční flexibility budoucí zástavby v transformační ploše. Regulativ je navíc uplatněn selektivně pouze v jedné konkrétní transformační ploše v rámci lokality, aniž by obdobné podmínky byly stanoveny v sousedních plochách obdobného charakteru, zejména v transformační ploše 411/559/2654, ve které se v současné době také nachází zařízení (budovy) komerční vybavenosti.

Vlastník začal s přípravnými pracemi za účelem získání územního rozhodnutí k realizaci Polyfunkčního domu již v roce 2018 a od té doby již učinil řadu kroků k tomu, aby byl předmětný záměr povolen a došlo tak k využití potenciálu předmětných pozemků; to vše v souladu s Územním plánem. To, že nedošlo do této doby k podání žádosti o vydání územního rozhodnutí, spočívá zejména ve snaze

vyjít maximálně vstříc představě Městské části Praha 10 o využití celého území stanice metra Skalka, jak je definována v Generelu veřejných prostranstvích Prahy 10. Proto byl původní záměr výstavby na Pozemku za nemalých finančních nákladů po jednáních s Kanceláří hlavního architekta Městské části Praha 10, a s urbanisty ze společnosti UNIT architekti s.r.o., zcela přepracován a uveden do souladu s principy definovanými Generelem veřejných prostranství Prahy 10.

Zavedení Individuálního regulativu tak Vlastník pokládá za nepřiměřený a ničím neodůvodněný zásah do svého ústavně zaručeného vlastnického práva, a to zejména za situace, kdy celá podoba Záměru vychází z jednání s MČ Praha a byla dle jejích požadavků přepracována.

#### iv. Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

*„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“*

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém klade důraz na nalezení „*spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.*“

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. **1 Ao 4/2011**, který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

*„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (ius possidendi), ale i právo s věcí nakládat (ius disponendi) a požívat její plody a užitky (ius utendi et fruendi).“*

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který „se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 *Berger a Huttaler proti Rakousku* (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického



*práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. control of use of the property), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“*

**Zásady pro tvorbu územních plánů**, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, **nejsou v návrhu Metropolitního respektovány**, jak dokazuje Vlastník níže.

#### **v. Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace**

V rámci procesu územního plánování dále platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011-257**:

*„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“*

Tuto zásadu současný návrh Individuálního regulativu ve vztahu k Pozemku popírá. Metropolitní plán naprosto nenavazuje na Územní plán a možnost využití Pozemku radikálně mění, a to za situace, kdy je zde k Záměru vydáno *Stanovisko Kanceláře hlavního architekta ÚMČ Praha 10 k záměru BD Nová Skalka, Usnesení Rady městské části Praha 10 č. 0686/RMČ/2025 ze dne 4. 9. 2025 a i Vyjádření Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy č. j. 12932/25 ze dne 16. 10. 2025*. Za situace, ve které Vlastník dosáhl projednání a odsouhlasení podoby Záměru se všemi podstatnými institucemi, které se podílejí na podobě hl. města Prahy je zcela neočekávané, nepředvídatelné, a i v rozporu se zásadou kontinuity územního plánování a kontinuity fungování veřejné správy, že nová regulace Pozemků Metropolitním plánem znemožní výstavbu Záměru, a tím popře veškerou doposud provedenou činnost všech zúčastněných stran (Vlastník, MČ Praha, IPR). Návrh regulace Metropolitním plánem ve vztahu k Pozemkům je, jak vyplývá z výše uvedeného, i v rozporu s legitimním očekáváním Vlastníka na podobu nové regulace.

**Vlastníkem požadovaná změna regulace Pozemků, úprava regulativu (pouze přízemí, pouze v severní části při ulici Goyova) a úprava koeficientů Zmax, Zz a VZ, naplňuje legitimní cíl**

**Metropolitního plánu (živý parter, město krátkých vzdáleností) a zároveň je v souladu s již posouzeným Záměrem, nedochází tak k nepřiměřenému omezení vlastnického práva Vlastníka a dalších vlastníků v transformační ploše, a aniž by popírala veškerou doposud provedenou činnost všech zúčastněných stran na povolení Záměru.**

#### **vi. Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace**

Pro využití potenciálu Pozemku zároveň již Vlastník připravil záměr stavby Polyfunkčního domu, který odpovídá nejen požadavkům Územního plánu, ale i požadavkům MČ Praha 10 na podobu veřejných prostranství.

Vlastník dlouhodobě připravuje záměr Polyfunkčního domu BD Nová Skalka v souladu s dosavadním Územním plánem, Generelem veřejných prostranství Prahy 10 a po opakovaných konzultacích s MČ Praha 10, Kanceláří hlavního architekta a IPR. Všechny tyto subjekty akceptovaly koncept občanské vybavenosti v parteru do ulice Goyova a převážně rezidenční funkci v nadzemních podlažích. Nový individuální regulativ Metropolitního plánu, požadující dvě plná podlaží komerční/občanské vybavenosti v celé transformační ploše, tento koncept náhle a bez přesvědčivého odůvodnění mění. Odůvodnění předmětného regulativu nijak neuvádí, z jakého důvodu je nutné popřít současnou podobu Záměru a odchýlit se od souhlasných vyjádření IPRu, Kanceláře hl. architekta MČ Praha 10 i samotného zastupitelstva Prahy 10, se kterými byla navržena konečná podoba Záměru.

Za těchto okolností nelze považovat takto stanovený Individuální regulativ za předvídatelný, přiměřený a přezkoumatelný. To samé platí i ve vztahu k nastaveným koeficientům  $Z_{max}$ ,  $Z_z$ , a  $V_z$ , které neumožňují realizaci Záměru. Navrhovaná úprava (pouze parter při ulici Goyova a zvýšení koeficientů) naproti tomu odpovídá dosavadnímu vývoji v území, přijatým koncepčním dokumentům i opakovaně deklarovaným představám města (intenzifikace v intravilánu, město krátkých vzdáleností, polyfunkční struktura).

Vlastník dále uvádí, že není řádně odůvodněn rozdílný přístup pořizovatele k transformační ploše 411/559/2534 a k transformační ploše 411/559/2654. Zatímco v transformační ploše 411/559/2534 (plocha Záměru) je stanoven individuální regulativ na rezervaci ploch komerční či občanské vybavenosti, tak v bezprostředně sousedící transformační ploše 411/559/2654 žádný takovýto regulativ stanoven není, a to ani parametricky, a to za situace, že v této sousedící transformační ploše je komerční či občanská vybavenost taktéž přítomna. Bez řádného odůvodnění tohoto rozdílu je tak regulace ve vztahu k Pozemkům a Záměru diskriminační.

Metropolitním plánem navrhovaný regulativ je tak zcela nepřezkoumatelný a z toho důvodu nezákonný.

#### **vii. Přiměřenost a minimalizace zásahu do vlastnického práva Vlastník**

Požadavek, aby přízemí a jedno další navazující podlaží byly povinně rezervovány pro komerční nebo občanskou vybavenost, představuje výrazné omezení možnosti využít vyšší podlaží pro bydlení, a to zejména v místech, kde je poptávka po bydlení výrazná a kde stavebně-technické a ekonomické parametry jednoznačně preferují kombinaci aktivního parteru a bytových funkcí v nadzemních podlažích. Vlastník v daném kontextu vývoje jako nepřiměřený zásah do svého vlastnického práva vnímá i nastavení koeficientů  $Z_{max}$ ,  $Z_z$  a  $V_z$ , jejichž nastavení neumožňuje realizaci Záměru.

Jelikož je Polyfunkční dům koncipován jako polyfunkční bytový dům s plnohodnotným aktivním parterem do ulice Goyova, rozšíření povinné občanské vybavenosti do druhého nadzemního podlaží by vedlo k ekonomicky i provozně problematickému modelu, s vysokým rizikem dlouhodobě neobsazených ploch. Takové plošné omezení není nezbytné k dosažení cíle Metropolitního plánu (zajištění občanské vybavenosti), neboť tento cíl je plně dosažitelný již požadavkem na parter v hlavní pěší ose (Goyova) a případně obecnými regulativy lokality. Nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva Vlastník spatřuje rovněž ve skutečnosti, že podoba a vhodnost umístění Záměru v jeho přepracované podobě byla odsouhlasena jak Kanceláří hl. architekta MČ Praha 10, tak zastupitelstvem MČ Praha 10, tak IPRem. Do konečné podoby Záměru dle požadavků MČ Praha 10 byly vloženy značné finanční a časové kapacity Vlastníka, požadovat tak další přepracování Záměru, jak vyplývá z navržené regulace, je proto nepřiměřené.

Zásada proporcionality a minimalizace zásahu (jak ji vymezuje judikatura NSS, zejména 1 Ao 1/2009, 2 Ao 4/2008 a 8 Ao 1/2011) proto vyžaduje, aby byl individuální doplňující regulativ upraven méně invazivním způsobem – tj. tak, jak Vlastník navrhuje výše.

Vlastníkem požadovaná úprava regulativu zachovává legitimní cíl (aktivní parter a občanská vybavenost v lokálním centru při ulici Goyova), vyhýbá se plošnému a selektivnímu zatížení celé transformační plochy povinností dvou podlaží občanské vybavenosti a respektuje legitimní očekávání Vlastníka, který v dobré víře a v koordinaci s MČ Praha 10 a IPR dlouhodobě připravuje záměr Polyfunkčního domu BD Nová Skalka v souladu se stávajícím Územním plánem a koncepčními dokumenty města. Zároveň Vlastníkem navržená úprava regulativu omezuje diskriminační přístup pořizovatele k transformační ploše 411/559/2534 ve srovnání

s přístupem k transformační ploše 411/559/2654, ve které žádný individuální regulativ stanoven není, a to i přesto, že se v ní nachází taktéž plochy komerční vybavenosti.

### **viii. Urbanistické souvislosti**

Moderní urbanismus klade důraz na princip aktivního parteru, tj. přízemních částí budov s přímou vazbou na veřejné prostranství, které jsou aktivně využívány pro občanskou a komerční vybavenost. Aktivní parter vytváří živý uliční prostor, podporuje pěší dostupnost služeb, zvyšuje sociální interakci a je klíčovým nástrojem realizace koncepce „města krátkých vzdáleností“. Právě občanská vybavenost v parteru s přímým kontaktem na ulici je z pohledu funkčnosti městského prostředí optimálním řešením – umožňuje bezbariérový přístup, spontánní návštěvnost a přímý vizuální kontakt se životem v ulici.

Naproti tomu umístování povinné občanské vybavenosti ve druhém nadzemním podlaží bytových domů je v daném prostředí zpravidla nevhodné. Vyžaduje zdvojené vstupy, vede k „slepým“ nebo málo aktivním parterům a často k prostorům, které jsou fakticky neatraktivní a obtížně pronajimatelné. Služby a obchody ve druhém podlaží ztrácejí kontakt s ulicí a veřejným prostranstvím, jsou hůře dostupné seniorům, osobám s omezenou schopností pohybu či rodičům s kočárky a nesplňují základní předpoklad spontánní návštěvnosti, který je zásadní pro jejich provozní úspěšnost.

Konkrétně v transformační ploše 411/559/2534 je severní část vymezena ulicí Goyova, která je v koncepčních dokumentech (Generel veřejných prostranství Prahy 10) i v Metropolitním plánu chápána jako hlavní pěší osa a lokální centrum, kde je aktivní parter s občanskou vybaveností žádoucí a urbanisticky plně odůvodněný. Naproti tomu jižní hrana transformační plochy je vymezena ulicí Vyžlovská, která nemá charakter obchodní či městské třídy, nýbrž typické obytné ulice bez předpokladů pro umístění rozsáhlé občanské či komerční vybavenosti (nedostatečný pěší pohyb, chybějící kapacity pro parkování a zásobování, odlišné urbanistické uspořádání). Paušální požadavek na dvě podlaží občanské vybavenosti v celé transformační ploše nereflektuje tuto vnitřní diferenciaci území a vede k nerealistickému a urbanisticky nežádoucímu zatížení obytných částí území.

Navrhovaná úprava Individuálního regulativu, tj. povinnost občanské/komerční vybavenosti pouze v přízemí a pouze v severní části při ulici Goyova, naopak přesně odpovídá moderním urbanistickým principům: podporuje aktivní parter v místě hlavní pěší osy a lokálního centra, respektuje reálné předpoklady a kapacity území a zároveň nevnučuje nefunkční občanskou vybavenost do druhého nadzemního podlaží nebo do poloh, kde pro ni chybí funkční

předpoklady. Takto formulovaný regulativ dosahuje legitimních cílů Metropolitního plánu (živý parter, město krátkých vzdáleností, polyfunkční struktura) bez neúměrného omezení rezidenční funkce a bez diskriminačního zatížení celé transformační plochy.

#### **ix. Podrobnější regulativ – koeficienty zastavění a podlažnosti, dopad na HPP**

Jak již bylo uvedeno v části I. tohoto podání, návrh Metropolitního plánu stanoví pro transformační plochu 411/559/2534 podrobnější regulativ prostřednictvím koeficientu maximálního zastavění budovami ( $Z_{\max}$ ), koeficientu základního zastavění budovami ( $Z_z$ ) a koeficientu základní podlažnosti ( $V_z$ ) takto:  $Z_{\max} = 70 \%$ ,  $Z_z = 35 \%$ ,  $V_z = 8,0$ . V praxi to znamená, že na pozemcích Vlastníka je možné realizovat pouze cca 11.295 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy.

Záměr BD Nová Skalka přitom počítá s celkovou HPP ve výši 25.546 m<sup>2</sup>, přičemž byl projednán a posouzen jako souladný se stávajícím Územním plánem hl. m. Prahy – jak vyplývá zejména ze závazného stanoviska odboru územního rozvoje MHMP č. j. MHMP 170189/2024 ze dne 21. 8. 2024 a z usnesení orgánů hl. m. Prahy ze dne 10. 10. 2024. Pro umístění Záměru o tomto objemu není třeba využívat koeficient pro výpočet maximální HPP jiných pozemků, než jsou pozemky Vlastníka.

Nově navržené parametry  $Z_z = 35 \%$  a  $V_z = 8,0$  tak v konečném důsledku znamenají zásadní snížení objemu zástavby, které je oproti stávajícímu Územnímu plánu a dosavadnímu projednání Záměru výrazně restriktivní a není racionálně odůvodněno žádnou novou koncepční potřebou území. Představuje proto nepřiměřený zásah do vlastnických práv Vlastníka, neboť znemožňuje realizaci Záměru, který byl dosud připravován v důvěře v platnou územně plánovací dokumentaci a v koordinaci s MČ Praha 10 a IPR hl. m. Prahy.

Vlastníkem navrhovaná změna koeficientů ( $Z_z = 65 \%$  a  $V_z = 10,0$ ) naopak umožňuje realizovat HPP odpovídající schválenému koncepčnímu řešení a zásadně přispívá k efektivnímu a udržitelnému využití transformační plochy v souladu s principy intenzifikace zástavby v intravilánu a města krátkých vzdáleností. Současně odstraní neodůvodněnou disproporci mezi stávajícím stavem, dosavadním průběhem projednávání Záměru a nově navrženou regulací.

---

#### **Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Dle ÚP SÚ HMP jsou na dotčeném místě vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené (plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území) a SMJ - smíšené městského jádra (smíšené (kombinované) využití ploch v centrální části města a centrech městských čtvrtí, zejména občanské vybavení a bydlení).

Je zřejmé, že s ohledem na vymezení výše uvedených ploch a kontinuitu ÚP SÚ HMP je žádoucí zachování polyfunkčního území s vyšším zastoupením komerčního (občanského) využití, ve vazbě na stanici metra Skalka. Ve verzi pro veřejné jednání byla v místě vymezena stávající komerční vybavenosti, která byla nahrazena individuálním regulativem pro její ochranu a zachování kapacity tak, aby nedošlo k její redukci v rámci transformace a vzniku nového funkčního uspořádání v území (např. pro doplnění obytné funkce je žádoucí zachování či navýšení podílu komerční/občanské vybavenosti v území).

Stanice metra Skalka je významný přestupní bod s potencionálem fungovat jako lokální centrum. V současnosti dochází v okolí stanice k postupné transformaci zástavby, z toho důvodu bylo území podrobně prověřeno Urbanistickou studií Skalka (zadávanou Městskou částí Praha 10) z roku 2022, která slouží jako nástroj pro následnou koordinaci záměrů a vytvoření základního prostorového rámce, reflektující významné prostorové vazby a vztahy v území. Tato studie v příslušné ploše navrhuje komerční vybavení (či aktivní parter) s požadavkem na přímý přístup z přilehlého veřejného prostranství.

Oproti veřejnému projednání byla navýšena podlažnost předmětné transformační plochy (na 12 RNP), což dává dostatečný rámec pro vytvoření přínosnější komerční nebo občanské vybavenosti v přízemí a jednom dalším navazujícím podlaží zástavby.

Na nedokončené záměry se vztahuje čl. 167 textové části Metropolitního plánu. Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3031728**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 856

Podatel | **RP Vyžlovská, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01444

Identifikátor podání Portálu Pražana | xzdtajb9

Lokalita | 559

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | K podrobnějšímu regulativu určujícímu maximální množství hrubé podlažní plochy (HPP) v transformační ploše 411/559/2534 (přílohy vloženy k námitce „individuální regulativ transformační plochy“)

---

## Vyjádření

### **Námítka k textové části (K podrobnějšímu regulativu určujícímu maximální množství hrubé podlažní plochy (HPP)**

**v transformační ploše 411/559/2534):** Vlastník nesouhlasí s podrobnějším regulativem, kterým návrh Metropolitního plánu vymezuje maximální možné množství hrubé podlažní plochy v transformační ploše 411/559/2534 prostřednictvím koeficientu maximálního zastavění budovami ( $Z_{max}$ ), koeficientu základního zastavění budovami ( $Z_z$ ) a koeficientu základní podlažnosti ( $V_z$ ). Podle návrhu Metropolitního plánu jsou tyto hodnoty stanoveny takto:  $Z_{max} = 70 \%$ ,  $Z_z = 35 \%$ ,  $V_z = 8,0$ . Takto nastavené parametry jsou v rozporu s dosavadní přípravou záměru BD Nová Skalka, který je v souladu se stávajícím Územním plánem, a vedou k nepřiměřenému omezení realizovatelné HPP v transformační ploše.

Vlastník si proto dovoluje požádat, aby byl podrobnější regulativ upraven následovně: koeficient maximálního zastavění budovami ( $Z_{max}$ ) zůstane zachován ve výši 70 %; [IN2] koeficient základního zastavění budovami ( $Z_z$ ) bude nově stanoven ve výši 65 % (namísto 35 %); a koeficient základní podlažnosti ( $V_z$ ) bude nově stanoven ve výši 10,0 (namísto 8,0).

Požadovaná změna zajistí, že na pozemcích Vlastníka a pozemku parc. č. 4024/1 k. ú. Strašnice (ve vlastnictví Albert ČR), jež se nachází v transformační ploše bude možné realizovat hrubou podlažní plochu odpovídající záměru BD Nová Skalka, který byl již posouzen jako slučitelný se stávajícím Územním plánem a s koncepčními dokumenty hl. m. Prahy. Bude tak zajištěno, že dosavadní míra využitelnosti pozemků Vlastníka zůstane zachována

a využita v souladu s dohodou zúčastněných stran (MČ, kancelář architekta MP, IPR).

## Odůvodnění

### II. Odůvodnění

#### A. Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem pozemku parc. č. 4021/23 a v katastrálním území Strašnice, zapsaného na příslušných listech vlastnictví vedených Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemek**“); a dále přilehlého pozemku parc. 4021/20 a 4021/24 v katastrálním území Strašnice (obě pozemky spolu „**Pozemky**“). Pozemky tvoří součást transformační plochy 411/559/2534 v lokalitě 559 / Sídliště Skalka dle návrhu Metropolitního plánu.

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“) ve spojení s ustanovením § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon v účinném znění, námítky k Metropolitnímu plánu.

#### B. Argumentace

##### i. Současná regulace Územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje Pozemek z cca ½ do funkční plochy SV – J (všeobecně smíšené) a z cca ½ do funkční plochy SMJ (smíšené městského jádra). Část Pozemku zařazena do funkční plochy SV-J bezprostředně sousedí s hlavní ulicí v lokalitě, tj. ulicí Na Padesátém. Tato funkční plocha také zahrnuje stanici metra Skalka. Druhá část Pozemku zařazena do funkční plochy SMJ pak tvoří předěl mezi plochou SV - J a OB (čistě obytnou).

## Regulace dle Územního plánu s vyznačením Pozemku

V současné době je tak na Pozemku možné dle regulace plochy SV-J a SMJ realizovat polyfunkční budovy, které v sobě budou obsahovat funkci bydlení a dále funkci občanského vybavení.

Výšková regulace není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn („PSP“). Dle této regulace je v území přítomna VII. výšková hladina, tzn. stavby s výškou od 26,01 do 40 m. Při průměrné výšce 3 metrů na 1 NP to znamená, že je možné na pozemku realizovat stavby do 13+1 NP.

### ii. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemek do lokality 559 / Sídliště Skalka. Tato lokalita je Metropolitním plánem definována označením Z (07) /0 [S], tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha s modernistickou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha. Ve vztahu k Pozemkům Metropolitní plán vymezuje transformační plochu označenou 411/559/2534 o celkové rozloze 8.742 m<sup>2</sup>. Pro tuto transformační plochu je v návrhu Metropolitního plánu stanoven individuální doplňující regulativ následujícího znění: „V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.“ („Individuální regulativ“).

Tento doplňující Individuální regulativ tedy ukládá povinnost, aby nejen parter (1. nadzemní podlaží), ale i jedno další nad ním navazující podlaží byly povinně funkčně vyhrazeny pro komerční nebo občanskou vybavenost, a to plošně v rámci celé transformační plochy 411/559/2534.

## Metropolitní plán s vyznačením Pozemku

Uvedený Individuální regulativ představuje restriktivní podmínku, která je v rozporu s dosavadní přípravou záměru Vlastníka BD Nová Skalka (k Záměru viz níže), a současně zásadním způsobem ovlivňuje výsledný charakter městského prostředí v rámci transformační plochy 411/559/2534.

### iii. Záměr Vlastníka

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemku a pozemcích parc. č. 4024/1, 4021/2, 4021/7, 4021/20, 4021/24, 4021/26, 4021/29,

4021/30 a 4022/2 vše v k. ú. Strašnice, v souladu se současným Územním plánem, bytový dům s občanskou vybaveností („**Polyfunkční dům**“). Polyfunkční dům bude realizován ve spolupráci se společností Albert Česká republika, s.r.o., IČO: 440 12 373, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, jakožto vlastníkem dotčeného pozemku parc. č. 4024/1, zapsaném na LV č. 2472 pro katastrální území Strašnice, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Polyfunkční dům se bude skládat z pěti částí. Výška jednotlivých částí stavby je odlišná a pohybuje se v rozmezí 4 NP + ustoupené podlaží až 12 NP + ustoupené podlaží. Nejvyšší regulovaná výška stavby dle PSP má dosahovat +39,9 metru a maximální výška stavby pak +43,4 metru. Všechny části Polyfunkčního domu mají navrženou plochou střechu, která je pro lokalitu typická.

Dále všechny části stavby budou propojeny 3 PP. Zároveň celé 1. PP má sloužit jako komerční prostor s celkovou plochou 2.572 m<sup>2</sup>. V obchodním prostoru je plánováno umístění prodejny potravin, květinářství, tabáku a dalších komerčních služeb, které vhodně doplní rozsah stávajících služeb v okolí stanice metra Skalka.

Záměr výstavby Polyfunkčního domu také obsahuje revitalizaci přilehlých prostor, které budou mimo jiné doplněny i o vzrostlou zeleň a patřičný mobiliář. Tyto prostory budou plnit funkci veřejného prostranství. Takto nově vytvořené veřejné prostranství má, spolu se samotnými budovami Polyfunkčního domu, za cíl navázat na veřejné prostranství stanice metra Skalka a architektonicky i esteticky tento prostor povznést na úroveň odpovídající 21. století.

Navrhovaný záměr Polyfunkčního domu má tak za cíl veřejný prostor v okolí metra rehabilitovat a pozvednout. Všechny současné neduhy vyřešit a přinést pocit městského prostoru, ve kterém se rádi zastavíte a nadechnete. Navrhuje nahradit stávající budovy a doplnit potřebné vztahy v území. Hmoty navrhovaného záměru reagují na hmoty současných horizontálních a vertikálních budov v blízkém okolí. Sídelní struktura je závislá na dopravní dostupnosti, potřebné vybavenosti a začlenění se do stávající struktury. Záměr na tyto podmínky reaguje, uvádí vše do souladu s okolím a vytváří nový městský prostor pro široké okolí. Veřejný prostor okolo navrhovaných budov se jednotí do přehledného městotvorného prostoru, který nabízí možnosti pro vznik komunity obyvatel.

V rámci přípravy získání všech veřejnoprávních povolení již Vlastník uzavřel příslušné smlouvy s některými z vlastníků pozemků, na kterých se má záměr nacházet, a vystupují ve vzájemné shodě.

Dále Vlastník záměr stavby Polyfunkčního domu konzultoval i s Kanceláří hlavního architekta Městské části Praha 10, který se

záměrem Polyfunkčního domu souhlasil, jak vyplývá z vyjádření kanceláře, ze dne 24. 6. 2022 (viz příloha č. 2). Ve svém vyjádření hlavní architekt Městské části Praha 10 mimo jiné uvedl:

*„Dle Kanceláře hlavního architekta ÚMČ Praha 10 prezentuje předmětná ideová studie vhodný příklad zahušťování a dotváření modernistické struktury města. Návrh transformace území v okolí metra Skalka je navržen na podkladu koncepčního strategického dokumentu MČ Praha 10 a vnímáme ho proto jako konsenzus všech významných aktérů v území. Při návrhu studie vznikla ojedinělá spolupráce mezi městskou částí, architekty a investory.“*

K podobě a základním charakteristikám Polyfunkčního domu (hmota, výška, funkce) získal Vlastník i kladné nezávazné vyjádření Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru územního rozvoje, ze dne 27.6.2022, sp. zn. S-MHMP 898927/2022, č. j. MHMP 1101684/2022 (viz příloha č. 2); ve vyjádření je konstatováno, že „Uvedený záměr polyfunkčního domu Skalka je dle využití platného územního plánu SÚ hl.m. Prahy přípustný, záměr odpovídá v části plochy SMJ stabilizovanému území.“.

**Záměr výstavby Polyfunkčního domu je rovněž v souladu s Generelem veřejných prostranství Prahy 10 vypracovaným urbanisty ze společnosti UNIT architekti, s.r.o. na základě zadání Městské části Praha 10; parametry zástavby Pozemku a návrhu Polyfunkčního domu byly v průběhu jejich přípravy průběžně konzultovány jak s urbanisty společnosti UNIT architekti, s.r.o., tak i s Kanceláří hlavního architekta Městské části Praha 10.**

Návrh Metropolitního plánu znemožňuje realizovat záměr výstavby Polyfunkčního domu z důvodu stanovení Individuálního regulativu, který pro transformační plochu 411/559/2534 stanoví, že: „V transformační ploše musí být přizemí a jedno další navazující podlaží zástavby rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.“

Individuální regulativ Metropolitního plánu, který požaduje vyhrazení dvou celých podlaží pro komerční či občanskou vybavenost v celé transformační ploše 411/559/2534, je v přímém rozporu s dosavadní přípravou a projednáváním záměru Polyfunkčního domu; urbanistickou koncepcí stanovenou Generel veřejných prostranství Prahy 10 a závaznými a významnými stanovisky Městské části Praha 10 a IPR hl. m. Prahy.

Individuální regulativ tak představuje ve vztahu k Pozemku kvalitativně zásadní změnu oproti stávajícímu Územnímu plánu, který umožňuje plnohodnotnou polyfunkční výstavbu s přirozeným a diferencovaným rozvržením funkcí v jednotlivých podlažích. Jedná se bezprecedentní omezení dispoziční a funkční flexibility budoucí zástavby v transformační ploše. Regulativ je navíc uplatněn

selektivně pouze v jedné konkrétní transformační ploše v rámci lokality, aniž by obdobné podmínky byly stanoveny v sousedních plochách obdobného charakteru, zejména v transformační ploše 411/559/2654, ve které se v současné době také nachází zařízení (budovy) komerční vybavenosti.

Vlastník začal s přípravnými pracemi za účelem získání územního rozhodnutí k realizaci Polyfunkčního domu již v roce 2018 a od té doby již učinil řadu kroků k tomu, aby byl předmětný záměr povolen a došlo tak k využití potenciálu předmětných pozemků; to vše v souladu s Územním plánem. To, že nedošlo do této doby k podání žádosti o vydání územního rozhodnutí, spočívá zejména ve snaze vyjít maximálně vstříc představě Městské části Praha 10 o využití celého území stanice metra Skalka, jak je definována v Generelu veřejných prostranstvích Prahy 10. Proto byl původní záměr výstavby na Pozemku za nemalých finančních nákladů po jednáních s Kanceláří hlavního architekta Městské části Praha 10, a s urbanisty ze společnosti UNIT architekti s.r.o., zcela přepracován a uveden do souladu s principy definovanými Generelem veřejných prostranstvích Prahy 10.

Zavedení Individuálního regulativu tak Vlastník pokládá za nepřiměřený a ničím neodůvodněný zásah do svého ústavně zaručeného vlastnického práva, a to zejména za situace, kdy celá podoba Záměru vychází z jednání s MČ Praha a byla dle jejích požadavků přepracována.

#### **iv. Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci**

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. **1 Ao 1/2009**. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

*„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“*

K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. **2 Ao 4/2008**, ve kterém klade důraz na nalezení „*spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.*“

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. **1 Ao 4/2011**, který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

*„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (ius possidendi), ale i právo s věcí nakládat (ius disponendi) a požívat její plody a užitky (ius utendi et fruendi).“*

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který „se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku,

kteřé se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 *Berger a Huttaler proti Rakousku* (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. *control of use of the property*), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“

**Zásady pro tvorbu územních plánů**, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, **nejsou v návrhu Metropolitního respektovány**, jak dokazuje Vlastník níže.

#### **v. Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace**

V rámci procesu územního plánování dále platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011-257**:

*„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“*

Tuto zásadu současný návrh Individuálního regulativu ve vztahu k Pozemku popírá. Metropolitní plán naprosto nenavazuje na Územní plán a možnost využití Pozemku radikálně mění, a to za situace, kdy je zde k Záměru vydáno *Stanovisko Kanceláře hlavního architekta ÚMČ Praha 10 k záměru BD Nová Skalka, Usnesení Rady městské části Praha 10 č. 0686/RMČ/2025 ze dne 4. 9. 2025 a i Vyjádření Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy č. j. 12932/25 ze dne 16. 10. 2025*. Za situace, ve které Vlastník dosáhl projednání a odsouhlasení podoby Záměru se všemi podstatnými institucemi,



kteří se podílejí na podobě hl. města Prahy je zcela neočekávané, nepředvídatelné, a i v rozporu se zásadou kontinuity územního plánování a kontinuity fungování veřejné správy, že nová regulace Pozemků Metropolitním plánem znemožní výstavbu Záměru, a tím popře veškerou doposud provedenou činnost všech zúčastněných stran (Vlastník, MČ Praha, IPR). Návrh regulace Metropolitním plánem ve vztahu k Pozemkům je, jak vyplývá z výše uvedeného, i v rozporu s legitimním očekáváním Vlastníka na podobu nové regulace.

**Vlastníkem požadovaná změna regulace Pozemků, úprava regulativu (pouze přízemí, pouze v severní části při ulici Goyova) a úprava koeficientů Z<sub>max</sub>, Z<sub>z</sub> a V<sub>Z</sub>, naplňuje legitimní cíl Metropolitního plánu (živý parter, město krátkých vzdáleností) a zároveň je v souladu s již posouzeným Záměrem, nedochází tak k nepřiměřenému omezení vlastnického práva Vlastníka a dalších vlastníků v transformační ploše, a aniž by popírala veškerou doposud provedenou činnost všech zúčastněných stran na povolení Záměru.**

#### **vi. Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace**

Pro využití potenciálu Pozemku zároveň již Vlastník připravil záměr stavby Polyfunkčního domu, který odpovídá nejen požadavkům Územního plánu, ale i požadavkům MČ Praha 10 na podobu veřejných prostranství.

Vlastník dlouhodobě připravuje záměr Polyfunkčního domu BD Nová Skalka v souladu s dosavadním Územním plánem, Generelem veřejných prostranství Prahy 10 a po opakovaných konzultacích s MČ Praha 10, Kanceláří hlavního architekta a IPR. Všechny tyto subjekty akceptovaly koncept občanské vybavenosti v parteru do ulice Goyova a převážně rezidenční funkci v nadzemních podlažích. Nový individuální regulativ Metropolitního plánu, požadující dvě plná podlaží komerční/občanské vybavenosti v celé transformační ploše, tento koncept náhle a bez přesvědčivého odůvodnění mění. Odůvodnění předmětného regulativu nijak neuvádí, z jakého důvodu je nutné popřít současnou podobu Záměru a odchýlit se od souhlasných vyjádření IPRu, Kanceláře hl. architekta MČ Praha 10 i samotného zastupitelstva Prahy 10, se kterými byla navržena konečná podoba Záměru.

Za těchto okolností nelze považovat takto stanovený Individuální regulativ za předvídatelný, přiměřený a přezkoumatelný. To samé platí i ve vztahu k nastaveným koeficientům Z<sub>max</sub>, Z<sub>z</sub>, a V<sub>Z</sub>, které neumožňují realizaci Záměru. Navrhovaná úprava (pouze parter při ulici Goyova a zvýšení koeficientů) naproti tomu odpovídá dosavadnímu vývoji v území, přijatým koncepčním dokumentům

i opakovaně deklarovaným představám města (intenzifikace v intravilánu, město krátkých vzdáleností, polyfunkční struktura).

Vlastník dále uvádí, že není řádně odůvodněn rozdílný přístup pořizovatele k transformační ploše 411/559/2534 a k transformační ploše 411/559/2654. Zatímco v transformační ploše 411/559/2534 (plocha Záměru) je stanoven individuální regulativ na rezervaci ploch komerční či občanské vybavenosti, tak v bezprostředně sousedící transformační ploše 411/559/2654 žádný takovýto regulativ stanoven není, a to ani parametricky, a to za situace, že v této sousedící transformační ploše je komerční či občanská vybavenost taktéž přítomna. Bez řádného odůvodnění tohoto rozdílu je tak regulace ve vztahu k Pozemkům a Záměru diskriminační.

Metropolitním plánem navrhovaný regulativ je tak zcela nepřezkoumatelný a z toho důvodu nezákonný.

#### **vii. Přiměřenost a minimalizace zásahu do vlastnického práva Vlastník**

Požadavek, aby přízemí a jedno další navazující podlaží byly povinně rezervovány pro komerční nebo občanskou vybavenost, představuje výrazné omezení možnosti využít vyšší podlaží pro bydlení, a to zejména v místech, kde je poptávka po bydlení výrazná a kde stavebně-technické a ekonomické parametry jednoznačně preferují kombinaci aktivního parteru a bytových funkcí v nadzemních podlažích. Vlastník v daném kontextu vývoje jako nepřiměřený zásah do svého vlastnického práva vnímá i nastavení koeficientů  $Z_{max}$ ,  $Z_z$  a  $V_z$ , jejichž nastavení neumožňuje realizaci Záměru.

Jelikož je Polyfunkční dům koncipován jako polyfunkční bytový dům s plnohodnotným aktivním parterem do ulice Goyova, rozšíření povinné občanské vybavenosti do druhého nadzemního podlaží by vedlo k ekonomicky i provozně problematickému modelu, s vysokým rizikem dlouhodobě neobsazených ploch. Takové plošné omezení není nezbytné k dosažení cíle Metropolitního plánu (zajištění občanské vybavenosti), neboť tento cíl je plně dosažitelný již požadavkem na parter v hlavní pěší ose (Goyova) a případně obecnými regulativy lokality. Nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva Vlastník spatřuje rovněž ve skutečnosti, že podoba a vhodnost umístění Záměru v jeho přepracované podobě byla odsouhlasena jak Kanceláří hl. architekta MČ Praha 10, tak zastupitelstvem MČ Praha 10, tak IPRem. Do konečné podoby Záměru dle požadavků MČ Praha 10 byly vloženy značné finanční a časové kapacity Vlastníka, požadovat tak další přepracování Záměru, jak vyplývá z navržené regulace, je proto nepřiměřené.

Zásada proporcionality a minimalizace zásahu (jak ji vymezuje judikatura NSS, zejména 1 Ao 1/2009, 2 Ao 4/2008 a 8 Ao 1/2011)

proto vyžaduje, aby byl individuální doplňující regulativ upraven méně invazivním způsobem – tj. tak, jak Vlastník navrhuje výše.

Vlastníkem požadovaná úprava regulativu zachovává legitimní cíl (aktivní parter a občanská vybavenost v lokálním centru při ulici Goyova), vyhýbá se plošnému a selektivnímu zatížení celé transformační plochy povinností dvou podlaží občanské vybavenosti a respektuje legitimní očekávání Vlastníka, který v dobré víře a v koordinaci s MČ Praha 10 a IPR dlouhodobě připravuje záměr Polyfunkčního domu BD Nová Skalka v souladu se stávajícím Územním plánem a koncepčními dokumenty města. Zároveň Vlastníkem navržená úprava regulativu omezuje diskriminační přístup pořizovatele k transformační ploše 411/559/2534 ve srovnání s přístupem k transformační ploše 411/559/2654, ve které žádný individuální regulativ stanoven není, a to i přesto, že se v ní nachází taktéž plochy komerční vybavenosti.

#### **viii. Urbanistické souvislosti**

Moderní urbanismus klade důraz na princip aktivního parteru, tj. přízemních částí budov s přímou vazbou na veřejné prostranství, které jsou aktivně využívány pro občanskou a komerční vybavenost. Aktivní parter vytváří živý uliční prostor, podporuje pěší dostupnost služeb, zvyšuje sociální interakci a je klíčovým nástrojem realizace koncepce „města krátkých vzdáleností“. Právě občanská vybavenost v parteru s přímým kontaktem na ulici je z pohledu funkčnosti městského prostředí optimálním řešením – umožňuje bezbariérový přístup, spontánní návštěvnost a přímý vizuální kontakt se životem v ulici.

Naproti tomu umístování povinné občanské vybavenosti ve druhém nadzemním podlaží bytových domů je v daném prostředí zpravidla nevhodné. Vyžaduje zdvojené vstupy, vede k „slepým“ nebo málo aktivním parterům a často k prostorům, které jsou fakticky neatraktivní a obtížně pronajímatelné. Služby a obchody ve druhém podlaží ztrácejí kontakt s ulicí a veřejným prostranstvím, jsou hůře dostupné seniorům, osobám s omezenou schopností pohybu či rodičům s kočárky a nesplňují základní předpoklad spontánní návštěvnosti, který je zásadní pro jejich provozní úspěšnost.

Konkrétně v transformační ploše 411/559/2534 je severní část vymezena ulicí Goyova, která je v koncepčních dokumentech (Generel veřejných prostranství Prahy 10) i v Metropolitním plánu chápána jako hlavní pěší osa a lokální centrum, kde je aktivní parter s občanskou vybaveností žádoucí a urbanisticky plně odůvodněný. Naproti tomu jižní hrana transformační plochy je vymezena ulicí Vyžlovská, která nemá charakter obchodní či městské třídy, nýbrž typické obytné ulice bez předpokladů pro umístění rozsáhlé občanské či komerční vybavenosti (nedostatečný pěší pohyb, chybějící kapacity

pro parkování a zásobování, odlišné urbanistické uspořádání). Paušální požadavek na dvě podlaží občanské vybavenosti v celé transformační ploše nereflektuje tuto vnitřní diferenciaci území a vede k nerealistickému a urbanisticky nežádoucímu zatížení obytných částí území.

Navrhovaná úprava Individuálního regulativu, tj. povinnost občanské/komerční vybavenosti pouze v přízemí a pouze v severní části při ulici Goyova, naopak přesně odpovídá moderním urbanistickým principům: podporuje aktivní parter v místě hlavní pěší osy a lokálního centra, respektuje reálné předpoklady a kapacity území a zároveň nevnučuje nefunkční občanskou vybavenost do druhého nadzemního podlaží nebo do poloh, kde pro ni chybí funkční předpoklady. Takto formulovaný regulativ dosahuje legitimních cílů Metropolitního plánu (živý parter, město krátkých vzdáleností, polyfunkční struktura) bez neúměrného omezení rezidenční funkce a bez diskriminačního zatížení celé transformační plochy.

#### **ix. Podrobnější regulativ – koeficienty zastavění a podlažnosti, dopad na HPP**

Jak již bylo uvedeno v části I. tohoto podání, návrh Metropolitního plánu stanoví pro transformační plochu 411/559/2534 podrobnější regulativ prostřednictvím koeficientu maximálního zastavění budovami ( $Z_{\max}$ ), koeficientu základního zastavění budovami ( $Z_z$ ) a koeficientu základní podlažnosti ( $V_z$ ) takto:  $Z_{\max} = 70 \%$ ,  $Z_z = 35 \%$ ,  $V_z = 8,0$ . V praxi to znamená, že na pozemcích Vlastníka je možné realizovat pouze cca 11.295 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy.

Záměr BD Nová Skalka přitom počítá s celkovou HPP ve výši 25.546 m<sup>2</sup>, přičemž byl projednán a posouzen jako souladný se stávajícím Územním plánem hl. m. Prahy – jak vyplývá zejména ze závazného stanoviska odboru územního rozvoje MHMP č. j. MHMP 170189/2024 ze dne 21. 8. 2024 a z usnesení orgánů hl. m. Prahy ze dne 10. 10. 2024. Pro umístění Záměru o tomto objemu není třeba využívat koeficient pro výpočet maximální HPP jiných pozemků, než jsou pozemky Vlastníka.

Nově navržené parametry  $Z_z = 35 \%$  a  $V_z = 8,0$  tak v konečném důsledku znamenají zásadní snížení objemu zástavby, které je oproti stávajícímu Územnímu plánu a dosavadnímu projednání Záměru výrazně restriktivní a není racionálně odůvodněno žádnou novou koncepční potřebou území. Představuje proto nepřiměřený zásah do vlastnických práv Vlastníka, neboť znemožňuje realizaci Záměru, který byl dosud připravován v důvěře v platnou územně plánovací dokumentaci a v koordinaci s MČ Praha 10 a IPR hl. m. Prahy.

Vlastníkem navrhovaná změna koeficientů ( $Z_z = 65 \%$  a  $V_z = 10,0$ ) naopak umožňuje realizovat HPP odpovídající schválenému

koncepčnímu řešení a zásadně přispívá k efektivnímu a udržitelnému využití transformační plochy v souladu s principy intenzifikace zástavby v intravilánu a města krátkých vzdáleností. Současně odstraní neodůvodněnou disproporci mezi stávajícím stavem, dosavadním průběhem projednávání Záměru a nově navrženou regulací.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Z<sub>z</sub>, V<sub>z</sub>, Z<sub>max</sub> zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient J, tj. J+. Současně plocha SMJ je součástí stabilizovaného území (dle ÚP SÚ HMP), kde je z hlediska limitů rozvoje možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury a neumožňuje rozsáhlou stavební činnost.

Území bylo podrobně prověřeno Urbanistickou studií Skalka (zadávanou Městskou částí Praha 10) z roku 2022, která slouží jako nástroj pro následnou koordinaci záměrů a vytvoření základního prostorového rámce, reflektující významné prostorové vazby a vztahy v území. Urbanistická studie současně prověřila a popsala parametry organizace území, zejména specifikovala limity zástavby a jednotlivá pravidla a požadavky na vymezení veřejných prostranství.

Navrhovaná míra využití transformační plochy 411/559/2534 vychází z kontinuity ÚP SÚ HMP, s přihlédnutím k podrobnějšímu prověření území v rámci Urbanistické studie Skalka, zpracovanou kanceláří UNIT Architekti (2022).

Na nedokončené záměry se vztahuje čl. 167 textové části Metropolitního plánu. Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3032263**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 856

Podatel | **RP Vyžlovská, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR010H3

Identifikátor podání Portálu Pražana | ztq6budr

Lokalita | 559

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Výšková regulace

---

### Vyjádření

**Souhlasná námítka ke grafické části (výkresům):** Vlastník se ztotožňuje s navrženou úpravou výškové regulace ve vztahu k Pozemku, spočívající ve zvýšení maximální hodnoty regulativní podlažnosti z původně uvažované hodnoty 8 RNP v roce 2022 na 12 RNP v současném návrhu. Vlastník proto žádá, aby navržená výšková regulace v rozsahu max. 12 RNP byla v Metropolitním plánu zachována v obdobném rozsahu a formě, v jaké je uvedena v projednávaném návrhu.

### Odůvodnění

#### Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace Pozemku

##### A. Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem Pozemku, tj. parc. č. 4024/1, zapsaných na LV č. 2472 pro katastrální území Strašnice, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku částečně souhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 **uplatňuje** ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“) ve spojení s ustanovením §



323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon v účinném znění,  
**tyto SOUHLASNÉ námítky k Metropolitnímu plánu, a to  
v rozsahu vyhovění jeho námitce z roku 2022.**

## B. Argumentace

Nově navržená výšková regulace odpovídá stávajícímu výškovému kontextu lokality 559 / Sídliště Skalka, umožňuje urbanisticky přiměřené dotvoření transformační plochy v návaznosti na stanici metra Skalka a je v souladu s koncepčními cíli Metropolitního plánu, zejména s požadavkem na kompaktní město a intenzifikaci zástavby v dobře obslužených územích v rámci intravilánu.

Navrhovaná regulace úprava zajišťuje, že Pozemky nejsou zatíženy funkčním regulativem, který neodpovídal jejich poloze, urbanistickému kontextu ani reálné potřebě území. Odstranění této plochy je v souladu s principy efektivního využití intravilánu, respektuje plánovanou polyfunkční zástavbu a podporuje přirozený rozvoj lokálního centra v návaznosti na hlavní pěší trasu směrem k ulici Goyova.

Vlastník proto žádá, aby tato změna, spočívající ve vypuštění plochy komerční vybavenosti z Pozemků včetně nově navržené výškové regulace na hodnotě 12 RNP byla v Metropolitním plánu zachována. Nicméně jak vyplývá z námítky č. 1 Vlastníka, Vlastník nesouhlasí s Individuálním regulativem pro předmětnou transformační plochu – v tomto rozsahu proto požaduje úpravu Metropolitního plánu, viz jeho další samostatná námitka vztahující se k regulaci Pozemků.

---

## Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3032264**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 856

Podatel | **RP Vyžlovská, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR010H3

Identifikátor podání Portálu Pražana | ztq6budr

Lokalita | 559

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | Zrušení plochy komerční vybavenosti (přílohy vloženy k námitce výškové regulace)

---

### Vyjádření

**Souhlasná námítka ke gragické části (výkresům):** Vlastník dále vyjadřuje souhlas s tím, že v návrhu Metropolitního plánu došlo ke zrušení původně uvažované plochy veřejné vybavenosti, konkrétně plochy komerční vybavenosti umístěné na Pozemku.

Výšková regulace a plocha komerční vybavenosti v návrhu Metropolitního plánu z roku 2022

Výšková regulace v návrhu Metropolitního plánu z roku 2025

### Odůvodnění

#### Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace Pozemku

##### A. Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem Pozemku, tj. parc. č. 4024/1, zapsaných na LV č. 2472 pro katastrální území Strašnice, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku částečně souhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 **uplatňuje** ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“) ve spojení s ustanovením § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon v účinném znění, **tyto SOUHLASNÉ námítky k Metropolitnímu plánu, a to v rozsahu vyhovění jeho námítce z roku 2022.**

## B. Argumentace

Nově navržená výšková regulace odpovídá stávajícímu výškovému kontextu lokality 559 / Sídliště Skalka, umožňuje urbanisticky přiměřené dotvoření transformační plochy v návaznosti na stanici metra Skalka a je v souladu s koncepčními cíli Metropolitního plánu, zejména s požadavkem na kompaktní město a intenzifikaci zástavby v dobře obslužených územích v rámci intravilánu.

Navrhovaná regulace úprava zajišťuje, že Pozemky nejsou zatíženy funkčním regulativem, který neodpovídal jejich poloze, urbanistickému kontextu ani reálné potřebě území. Odstranění této plochy je v souladu s principy efektivního využití intravilánu, respektuje plánovanou polyfunkční zástavbu a podporuje přirozený rozvoj lokálního centra v návaznosti na hlavní pěší trasu směrem k ulici Goyova.

Vlastník proto žádá, aby tato změna, spočívající ve vypuštění plochy komerční vybavenosti z Pozemků včetně nově navržené výškové regulace na hodnotě 12 RNP byla v Metropolitním plánu zachována. Nicméně jak vyplývá z námítky č. 1 Vlastníka, Vlastník nesouhlasí s Individuálním regulativem pro předmětnou transformační plochu – v tomto rozsahu proto požaduje úpravu Metropolitního plánu, viz jeho další samostatná námítka vztahující se k regulaci Pozemků.

---

## Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3032279**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 856

Podatel | **RP Vyžlovská, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01026

Identifikátor podání Portálu Pražana | zwcvpwa

Lokalita | 559

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | Doplnění přílohy k podané námitce č. ztq6budr

---

**Vyjádření**

Doplňujeme přílohu k podání č.ztq6budr k souhlasné námitce, neboť z důvodu velikosti nebylo možné odeslat dokument jako jeden soubor.“

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3035322**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 856

Podatel | **RP Vyžlovská, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01356

Identifikátor podání Portálu Pražana | rdqzxp7

Lokalita | 559

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | Námítka č. 1

---

**Vyjádření**

V rámci lokality 559 / Sídliště Skalka Vlastník požaduje, aby v textové části Metropolitního plánu byl změněn individuální doplňující regulativ vztahující se k transformační ploše 411/559/2534 tak, že zruší požadavek, aby přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby v celé transformační ploše byly povinně rezervovány pro komerční nebo občanskou vybavenost. Vlastník žádá o změnu tak, aby doplňující regulativ nově stanovil, že pouze přízemí (parter) a pouze ve směru do ulice Goyova, bude rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Navrhované nové znění individuálního doplňujícího regulativu pro transformační plochu 411/559/2534 „V transformační ploše 411/559/2534 musí být přízemí s přímým kontaktem na veřejné prostranství při ulici Goyova rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.“

**Odůvodnění**

Tím bude zachována klíčová urbanistická podmínka živého parteru v hlavní pěší ose (Goyova), bude dosažen soulad s Generelem veřejných prostranství Prahy 10 a s postojem MČ Praha 10 ve vztahu k Záměru.

Vlastník je vlastníkem pozemku parc. č. 4021/23 a v katastrálním území Strašnice, zapsaného na příslušných listech vlastnictví vedených Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („Pozemek“); a dále přilehlého pozemku parc. 4021/20 a 4021/24 v katastrálním území Strašnice (obě pozemky spolu „Pozemky“). Pozemky tvoří součást transformační plochy 411/559/2534 v lokalitě 559 / Sídliště Skalka dle návrhu Metropolitního plánu.

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („Stavební zákon“) ve spojení s ustanovením § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon v účinném znění, námítky k Metropolitnímu plánu.

#### Současná regulace Územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („Územní plán“) zařazuje Pozemek z cca ½ do funkční plochy SV – J (všeobecně smíšené) a z cca ½ do funkční plochy SMJ (smíšené městského jádra). Část Pozemku zařazena do funkční plochy SV-J bezprostředně sousedí s hlavní ulicí v lokalitě, tj. ulicí Na Padesátém. Tato funkční plocha také zahrnuje stanici metra Skalka. Druhá část Pozemku zařazena do funkční plochy SMJ pak tvoří předěl mezi plochou SV - J a OB (čistě obytnou).

(Obr.č.1 \_ÚPSÚ-v.04)

#### Regulace dle Územního plánu s vyznačením Pozemku

V současné době je tak na Pozemku možné dle regulace plochy SV-J a SMJ realizovat polyfunkční budovy, které v sobě budou obsahovat funkci bydlení a dále funkci občanského vybavení.

Výšková regulace není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn („PSP“). Dle této regulace je v území přítomna VII. výšková hladina, tzn. stavby s výškou od 26,01 do 40 m. Při průměrné výšce 3 metrů na 1 NP to znamená, že je možné na pozemku realizovat stavby do 13+1 NP.

#### Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemek do lokality 559 / Sídlíště Skalka. Tato lokalita je Metropolitním plánem definována označením Z (07) /O [S], tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha s modernistickou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha. Ve vztahu k Pozemkům Metropolitní plán vymezuje transformační plochu označenou 411/559/2534 o celkové rozloze 8.742 m<sup>2</sup>. Pro tuto transformační plochu je v návrhu Metropolitního plánu stanoven individuální doplňující regulativ následujícího znění: „V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.“ („Individuální regulativ“).

Tento doplňující Individuální regulativ tedy ukládá povinnost, aby nejen parter (1. nadzemní podlaží), ale i jedno další nad ním

navazující podlaží byly povinně funkčně vyhrazeny pro komerční nebo občanskou vybavenost, a to plošně v rámci celé transformační plochy 411/559/2534.

(Obr. č. 2\_Z02\_MPP2025)

Metropolitní plán s vyznačením Pozemku

Uvedený Individuální regulativ představuje restriktivní podmínku, která je v rozporu s dosavadní přípravou záměru Vlastníka BD Nová Skalka (k Záměru viz níže), a současně zásadním způsobem ovlivňuje výsledný charakter městského prostředí v rámci transformační plochy 411/559/2534.

Záměr Vlastníka

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemku a pozemcích parc. č. 4024/1, 4021/2, 4021/7, 4021/20, 4021/24, 4021/26, 4021/29, 4021/30 a 4022/2 vše v k. ú. Strašnice, v souladu se současným Územním plánem, bytový dům s občanskou vybaveností („Polyfunkční dům“). Polyfunkční dům bude realizován ve spolupráci se společností Albert Česká republika, s.r.o., IČO: 440 12 373, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, jakožto vlastníkem dotčeného pozemku parc. č. 4024/1, zapsaném na LV č. 2472 pro katastrální území Strašnice, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha. Polyfunkční dům se bude skládat z pěti částí. Výška jednotlivých částí stavby je odlišná a pohybuje se v rozmezí 4 NP + ustoupené podlaží až 12 NP + ustoupené podlaží. Nejvyšší regulovaná výška stavby dle PSP má dosahovat +39,9 metru a maximální výška stavby pak +43,4 metru. Všechny části Polyfunkčního domu mají navrženou plochou střechu, která je pro lokalitu typická. Dále všechny části stavby budou propojeny 3 PP. Zároveň celé 1. PP má sloužit jako komerční prostor s celkovou plochou 2.572 m<sup>2</sup>. V obchodním prostoru je plánováno umístění prodejny potravin, květinářství, tabáku a dalších komerčních služeb, které vhodně doplní rozsah stávajících služeb v okolí stanice metra Skalka. Záměr výstavby Polyfunkčního domu také obsahuje revitalizaci přilehlých prostor, které budou mimo jiné doplněny i o vzrostlou zeleň a patřičný mobiliář. Tyto prostory budou plnit funkci veřejného prostranství. Takto nově vytvořené veřejné prostranství má, spolu se samotnými budovami Polyfunkčního domu, za cíl navázat na veřejné prostranství stanice metra Skalka a architektonicky i esteticky tento prostor povznést na úroveň odpovídající 21. století. Navrhovaný záměr Polyfunkčního domu má tak za cíl veřejný prostor v okolí metra rehabilitovat a pozvednout. Všechny současné nedostatky vyřešit a přinést pocit městského prostoru, ve kterém se rádi zastavíte a nadechnete. Navrhuje nahradit stávající budovy a doplnit potřebné vztahy v území. Hmoty navrhovaného záměru reagují na hmoty současných horizontálních a vertikálních budov v blízkém

okolí. Sídelní struktura je závislá na dopravní dostupnosti, potřebné vybavenosti a začlenění se do stávající struktury. Záměr na tyto podmínky reaguje, uvádí vše do souladu s okolím a vytváří nový městský prostor pro široké okolí. Veřejný prostor okolo navrhovaných budov se jednotí do přehledného městotvorného prostoru, který nabízí možnosti pro vznik komunity obyvatel.

V rámci přípravy získání všech veřejnoprávních povolení již Vlastník uzavřel příslušné smlouvy s některými z vlastníků pozemků, na kterých se má záměr nacházet, a vystupují ve vzájemné shodě. Dále Vlastník záměr stavby Polyfunkčního domu konzultoval i s Kanceláří hlavního architekta Městské části Praha 10, který se záměrem Polyfunkčního domu souhlasil, jak vyplývá z vyjádření kanceláře, ze dne 24. 6. 2022 (viz příloha č. 2). Ve svém vyjádření hlavní architekt Městské části Praha 10 mimo jiné uvedl:

„Dle Kanceláře hlavního architekta ÚMČ Praha 10 prezentuje předmětná ideová studie vhodný příklad zahušťování a dotváření modernistické struktury města. Návrh transformace území v okolí metra Skalka je navržen na podkladu koncepčního strategického dokumentu MČ Praha 10 a vnímáme ho proto jako konsenzus všech významných aktérů v území. Při návrhu studie vznikla ojedinělá spolupráce mezi městskou částí, architekty a investory.“

K podobě a základním charakteristikám Polyfunkčního domu (hmota, výška, funkce) získal Vlastník i kladné nezávazné vyjádření Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru územního rozvoje, ze dne 27.6.2022, sp. zn. S-MHMP 898927/2022, č. j. MHMP 1101684/2022 (viz příloha č. 2); ve vyjádření je konstatováno, že „Uvedený záměr polyfunkčního domu Skalka je dle využití platného územního plánu SÚ hl.m. Prahy přípustný, záměr odpovídá v části plochy SMJ stabilizovanému území.“

Záměr výstavby Polyfunkčního domu je rovněž v souladu s Generelem veřejných prostranství Prahy 10 vypracovaným urbanisty ze společnosti UNIT architekti, s.r.o. na základě zadání Městské části Praha 10; parametry zástavby Pozemku a návrhu Polyfunkčního domu byly v průběhu jejich přípravy průběžně konzultovány jak s urbanisty společnosti UNIT architekti, s.r.o., tak i s Kanceláří hlavního architekta Městské části Praha 10.

Návrh Metropolitního plánu znemožňuje realizovat záměr výstavby Polyfunkčního domu z důvodu stanovení Individuálního regulativu, který pro transformační plochu 411/559/2534 stanoví, že: „V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.“ Individuální regulativ Metropolitního plánu, který požaduje vyhrazení dvou celých podlaží pro komerční či občanskou vybavenost v celé transformační ploše 411/559/2534, je v přímém rozporu s dosavadní přípravou a projednáváním záměru Polyfunkčního domu; urbanistickou koncepcí stanovenou Generel veřejných prostranství Prahy 10 a závaznými a významnými stanovisky Městské části Praha 10 a IPR hl. m. Prahy.



Individuální regulativ tak představuje ve vztahu k Pozemku kvalitativně zásadní změnu oproti stávajícímu Územnímu plánu, který umožňuje plnohodnotnou polyfunkční výstavbu s přirozeným a diferencovaným rozvržením funkcí v jednotlivých podlažích. Jedná se bezprecedentní omezení dispoziční a funkční flexibility budoucí zástavby v transformační ploše. Regulativ je navíc uplatněn selektivně pouze v jedné konkrétní transformační ploše v rámci lokality, aniž by obdobné podmínky byly stanoveny v sousedních plochách obdobného charakteru, zejména v transformační ploše 411/559/2654, ve které se v současné době také nachází zařízení (budovy) komerční vybavenosti.

Vlastník začal s přípravnými pracemi za účelem získání územního rozhodnutí k realizaci Polyfunkčního domu již v roce 2018 a od té doby již učinil řadu kroků k tomu, aby byl předmětný záměr povolen a došlo tak k využití potenciálu předmětných pozemků; to vše v souladu s Územním plánem. To, že nedošlo do této doby k podání žádosti o vydání územního rozhodnutí, spočívá zejména ve snaze vyjít maximálně vstříc představě Městské části Praha 10 o využití celého území stanice metra Skalka, jak je definována v Generelu veřejných prostranstvích Prahy 10. Proto byl původní záměr výstavby na Pozemku za nemalých finančních nákladů po jednáních s Kanceláří hlavního architekta Městské části Praha 10, a s urbanisty ze společnosti UNIT architekti s.r.o., zcela přepracován a uveden do souladu s principy definovanými Generelem veřejných prostranství Prahy 10.

Zavedení Individuálního regulativu tak Vlastník pokládá za nepřiměřený a ničím neodůvodněný zásah do svého ústavně zaručeného vlastnického práva, a to zejména za situace, kdy celá podoba Záměru vychází z jednání s MČ Praha a byla dle jejích požadavků přepracována.

Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci  
Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality. Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů. Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“ K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. 2 Ao 4/2008, ve kterém klade důraz na nalezení „spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 1 Ao 4/2011, který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (ius possidendi), ale i právo s věcí nakládat (ius disponendi) a požívat její plody a užitky (ius utendi et fruendi).“

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který

„se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise

pro lidská práva z roku 1994 Berger a Huttaler proti Rakousku (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. control of use of the property), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“ Zásady pro tvorbu územních plánů, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, nejsou v návrhu Metropolitního respektovány, jak dokazuje Vlastník níže.

Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování dále platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011-257:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“

Tuto zásadu současný návrh Individuálního regulativu ve vztahu k Pozemku popírá. Metropolitní plán naprosto nenavazuje na Územní plán a možnost využití Pozemku radikálně mění, a to za situace, kdy je zde k Záměru vydáno Stanovisko Kanceláře hlavního architekta ÚMČ Praha 10 k záměru BD Nová Skalka, Usnesení Rady městské části Praha 10 č. 0686/RMČ/2025 ze dne 4. 9. 2025 a i Vyjádření Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy č. j. 12932/25 ze dne 16. 10. 2025. Za situace, ve které Vlastník dosáhl projednání a odsouhlasení podoby Záměru se všemi podstatnými institucemi, které se podílejí na podobě hl. města Prahy je zcela neočekávané, nepředvídatelné, a i v rozporu se zásadou kontinuity územního plánování a kontinuity fungování veřejné správy, že nová regulace Pozemků Metropolitním plánem znemožní výstavbu Záměru, a tím popře veškerou doposud provedenou činnost všech zúčastněných stran (Vlastník, MČ Praha, IPR). Návrh regulace Metropolitním plánem ve vztahu k Pozemkům je, jak vyplývá z výše uvedeného, i v rozporu s legitimním očekáváním Vlastníka na podobu nové regulace.

Vlastníkem požadovaná změna regulace Pozemků, úprava regulativu (pouze přízemí, pouze v severní části při ulici Goyova) a úprava koeficientů  $Z_{max}$ ,  $Z_z$  a  $V_z$ , naplňuje legitimní cíl Metropolitního plánu (živý parter, město krátkých vzdáleností) a zároveň je v souladu s již posouzeným Záměrem, nedochází tak k nepřiměřenému omezení vlastnického práva Vlastníka a dalších vlastníků v transformační ploše, a aniž by popírala veškerou doposud provedenou činnost všech zúčastněných stran na povolení Záměru.

Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace Pro využití potenciálu Pozemku zároveň již Vlastník připravil záměr stavby Polyfunkčního domu, který odpovídá nejen požadavkům Územního plánu, ale i požadavkům MČ Praha 10 na podobu veřejných prostranství.

Vlastník dlouhodobě připravuje záměr Polyfunkčního domu BD Nová Skalka v souladu s dosavadním Územním plánem, Generelem veřejných prostranství Prahy 10 a po opakovaných konzultacích s MČ Praha 10, Kanceláří hlavního architekta a IPR. Všechny tyto subjekty akceptovaly koncept občanské vybavenosti v parteru do ulice Goyova a převážně rezidenční funkci v nadzemních podlažích. Nový individuální regulativ Metropolitního plánu, požadující dvě plná podlaží komerční/občanské vybavenosti v celé transformační ploše, tento koncept náhle a bez přesvědčivého odůvodnění mění. Odůvodnění předmětného regulativu nijak neuvádí, z jakého důvodu je nutné popřít současnou podobu Záměru a odchýlit se od souhlasných vyjádření IPRu, Kanceláře hl. architekta MČ Praha 10 i samotného zastupitelstva Prahy 10, se kterými byla navržena konečná podoba Záměru.

Za těchto okolností nelze považovat takto stanovený Individuální regulativ za předvídatelný, přiměřený a přezkoumatelný. To samé platí i ve vztahu k nastaveným koeficientům  $Z_{max}$ ,  $Z_z$ , a  $V_z$ , které neumožňují realizaci Záměru. Navrhovaná úprava (pouze parter při ulici Goyova a zvýšení koeficientů) naproti tomu odpovídá dosavadnímu vývoji v území, přijatým koncepčním dokumentům i opakovaně deklarovaným představám města (intenzifikace v intravilánu, město krátkých vzdáleností, polyfunkční struktura). Vlastník dále uvádí, že není řádně odůvodněn rozdílný přístup pořizovatele k transformační ploše 411/559/2534 a k transformační ploše 411/559/2654. Zatímco v transformační ploše 411/559/2534 (plocha Záměru) je stanoven individuální regulativ na rezervaci ploch komerční či občanské vybavenosti, tak v bezprostředně sousedící transformační ploše 411/559/2654 žádný takovýto regulativ stanoven není, a to ani parametricky, a to za situace, že v této sousedící transformační ploše je komerční či občanská vybavenost taktéž přítomna. Bez řádného odůvodnění tohoto rozdílu je tak regulace ve vztahu k Pozemkům a Záměru diskriminační.

Metropolitním plánem navrhovaný regulativ je tak zcela nepřezkoumatelný a z toho důvodu nezákonný.

Přiměřenost a minimalizace zásahu do vlastnického práva Vlastníka Požadavek, aby přízemí a jedno další navazující podlaží byly povinně rezervovány pro komerční nebo občanskou vybavenost, představuje výrazné omezení možnosti využít vyšší podlaží pro bydlení, a to zejména v místech, kde je poptávka po bydlení výrazná a kde stavebně-technické a ekonomické parametry jednoznačně preferují kombinaci aktivního parteru a bytových funkcí v nadzemních podlažích. Vlastník v daném kontextu vývoje jako nepřiměřený zásah do svého vlastnického práva vnímá i nastavení koeficientů  $Z_{max}$ ,  $Z_z$  a  $V_z$ , jejichž nastavení neumožňuje realizaci Záměru.

Jelikož je Polyfunkční dům koncipován jako polyfunkční bytový dům s plnohodnotným aktivním parterem do ulice Goyova, rozšíření povinné občanské vybavenosti do druhého nadzemního podlaží by vedlo k ekonomicky i provozně problematickému modelu, s vysokým rizikem dlouhodobě neobsazených ploch. Takové plošné omezení není nezbytné k dosažení cíle Metropolitního plánu (zajištění občanské vybavenosti), neboť tento cíl je plně dosažitelný již požadavkem na parter v hlavní pěší ose (Goyova) a případně obecnými regulativy lokality. Nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva Vlastník spatřuje rovněž ve skutečnosti, že podoba a vhodnost umístění Záměru v jeho přepracované podobě byla odsouhlasena jak Kanceláří hl. architekta MČ Praha 10, tak zastupitelstvem MČ Praha 10, tak IPRem. Do konečné podoby Záměru dle požadavků MČ Praha 10 byly vloženy značné finanční a časové kapacity Vlastníka, požadovat tak další přepracování Záměru, jak vyplývá z navržené regulace, je proto nepřiměřené.

Zásada proporcionality a minimalizace zásahu (jak ji vymezuje judikatura NSS, zejména 1 Ao 1/2009, 2 Ao 4/2008 a 8 Ao 1/2011) proto vyžaduje, aby byl individuální doplňující regulativ upraven méně invazivním způsobem – tj. tak, jak Vlastník navrhuje výše.

Vlastníkem požadovaná úprava regulativu zachovává legitimní cíl (aktivní parter a občanská vybavenost v lokálním centru při ulici Goyova), vyhýbá se plošnému a selektivnímu zatížení celé transformační plochy povinností dvou podlaží občanské vybavenosti a respektuje legitimní očekávání Vlastníka, který v dobré víře a v koordinaci s MČ Praha 10 a IPR dlouhodobě připravuje záměr Polyfunkčního domu BD Nová Skalka v souladu se stávajícím Územním plánem a koncepčními dokumenty města. Zároveň Vlastníkem navržená úprava regulativu omezuje diskriminační přístup pořizovatele k transformační ploše 411/559/2534 ve srovnání s přístupem k transformační ploše 411/559/2654, ve které žádný individuální regulativ stanoven není, a to i přesto, že se v ní nachází taktéž plochy komerční vybavenosti.

#### Urbanistické souvislosti

Moderní urbanismus klade důraz na princip aktivního parteru, tj. přízemních částí budov s přímou vazbou na veřejné prostranství, které jsou aktivně využívány pro občanskou a komerční vybavenost. Aktivní parter vytváří živý uliční prostor, podporuje pěší dostupnost

služeb, zvyšuje sociální interakci a je klíčovým nástrojem realizace koncepce „města krátkých vzdáleností“. Právě občanská vybavenost v parteru s přímým kontaktem na ulici je z pohledu funkčnosti městského prostředí optimálním řešením – umožňuje bezbariérový přístup, spontánní návštěvnost a přímý vizuální kontakt se životem v ulici.

Naproti tomu umístování povinné občanské vybavenosti ve druhém nadzemním podlaží bytových domů je v daném prostředí zpravidla nevhodné. Vyžaduje zdvojené vstupy, vede k „slepým“ nebo málo aktivním parterům a často k prostorům, které jsou fakticky neatraktivní a obtížně pronajímatelné. Služby a obchody ve druhém podlaží ztrácejí kontakt s ulicí a veřejným prostranstvím, jsou hůře dostupné seniorům, osobám s omezenou schopností pohybu či rodičům s kočárky a nesplňují základní předpoklad spontánní návštěvnosti, který je zásadní pro jejich provozní úspěšnost. Konkrétně v transformační ploše 411/559/2534 je severní část vymezena ulicí Goyova, která je v koncepčních dokumentech (Generel veřejných prostranství Prahy 10) i v Metropolitním plánu chápána jako hlavní pěší osa a lokální centrum, kde je aktivní parter s občanskou vybaveností žádoucí a urbanisticky plně odůvodněný. Naproti tomu jižní hrana transformační plochy je vymezena ulicí Vyžlovská, která nemá charakter obchodní či městské třídy, nýbrž typické obytné ulice bez předpokladů pro umístění rozsáhlé občanské či komerční vybavenosti (nedostatečný pěší pohyb, chybějící kapacity pro parkování a zásobování, odlišné urbanistické uspořádání). Paušální požadavek na dvě podlaží občanské vybavenosti v celé transformační ploše nereflexuje tuto vnitřní diferenciaci území a vede k nerealistickému a urbanisticky nežádoucímu zatížení obytných částí území.

Navrhovaná úprava Individuálního regulativu, tj. povinnost občanské/komerční vybavenosti pouze v přízemí a pouze v severní části při ulici Goyova, naopak přesně odpovídá moderním urbanistickým principům: podporuje aktivní parter v místě hlavní pěší osy a lokálního centra, respektuje reálné předpoklady a kapacity území a zároveň nevnučuje nefunkční občanskou vybavenost do druhého nadzemního podlaží nebo do poloh, kde pro ni chybí funkční předpoklady. Takto formulovaný regulativ dosahuje legitimních cílů Metropolitního plánu (živý parter, město krátkých vzdáleností, polyfunkční struktura) bez neúměrného omezení rezidenční funkce a bez diskriminačního zatížení celé transformační plochy.

viii. Podrobnější regulativ – koeficienty zastavění a podlažnosti, dopad na HPP

Jak již bylo uvedeno v části I. tohoto podání, návrh Metropolitního plánu stanoví pro transformační plochu 411/559/2534 podrobnější regulativ prostřednictvím koeficientu maximálního zastavění budovami ( $Z_{\max}$ ), koeficientu základního zastavění budovami ( $Z_z$ ) a koeficientu základní podlažnosti ( $V_z$ ) takto:  $Z_{\max} = 70 \%$ ,  $Z_z = 35 \%$ ,  $V_z = 8,0$ . V praxi to znamená, že na pozemcích Vlastníka je možné realizovat pouze cca 11.295 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy.

Záměr BD Nová Skalka přitom počítá s celkovou HPP ve výši 25.546 m<sup>2</sup>, přičemž byl projednán a posouzen jako souladný se stávajícím Územním plánem hl. m. Prahy – jak vyplývá zejména ze závazného stanoviska odboru územního rozvoje MHMP č. j. MHMP 170189/2024 ze dne 21. 8. 2024 a z usnesení orgánů hl. m. Prahy ze dne 10. 10. 2024. Pro umístění Záměru o tomto objemu není třeba využívat koeficient pro výpočet maximální HPP jiných pozemků, než jsou pozemky Vlastníka.

Nově navržené parametry  $Z_z = 35 \%$  a  $V_z = 8,0$  tak v konečném důsledku znamenají zásadní snížení objemu zástavby, které je oproti stávajícímu Územnímu plánu a dosavadnímu projednání Záměru výrazně restriktivní a není racionálně odůvodněno žádnou novou koncepční potřebou území. Představuje proto nepřiměřený zásah do vlastnických práv Vlastníka, neboť znemožňuje realizaci Záměru, který byl dosud připravován v důvěře v platnou územně plánovací dokumentaci a v koordinaci s MČ Praha 10 a IPR hl. m. Prahy. Vlastníkem navrhovaná změna koeficientů ( $Z_z = 65 \%$  a  $V_z = 10,0$ ) naopak umožňuje realizovat HPP odpovídající schválenému koncepčnímu řešení a zásadně přispívá k efektivnímu a udržitelnému využití transformační plochy v souladu s principy intenzifikace zástavby v intravilánu a města krátkých vzdáleností. Současně odstraní neodůvodněnou disproporci mezi stávajícím stavem, dosavadním průběhem projednávání Záměru a nově navrženou regulací.

#### Závěr

Vlastník trvá na tom, aby využitelnost Pozemku stanovená současným Územním plánem a projednaná s MČ Praha 10 a IPR hl. m. Prahy byla v podstatných rysech zachována a umožnila realizaci Záměru BD Nová Skalka.

Návrh Metropolitního plánu v podobě, v jaké stanoví Individuální regulativ požadující dvě podlaží občanské/komerční vybavenosti v celé transformační ploše 411/559/2534 a restriktivní podrobnější regulativ prostřednictvím koeficientů  $Z_z$  a  $V_z$ , představuje nepřiměřený, nedostatečně odůvodněný a selektivní zásah do vlastnického práva Vlastníka. Z výše uvedených důvodů Vlastník žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby upravil Individuální regulativ transformační plochy 411/559/2534 tak, že se zruší požadavek na povinné vyhrazení přízemí a jednoho dalšího navazujícího podlaží pro komerční nebo občanskou vybavenost v celé transformační ploše a tento požadavek bude omezen pouze na přízemí s přímým kontaktem na veřejné prostranství při ulici Goyova a upravil podrobnější regulativ určený pro transformační plochu 411/559/2534 tak, aby koeficient základního zastavění budovami ( $Z_z$ ) činil 65 % namísto 35 % a koeficient základní podlažnosti ( $V_z$ ) činil 10,0 namísto 8,0 a koeficient maximálního zastavění budovami ( $Z_{max}$ ) zůstal zachován 70 %.

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Dle ÚP SÚ HMP jsou na dotčeném místě vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené (plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území) a SMJ - smíšené městského jádra (smíšené (kombinované) využití ploch v centrální části města a centrech městských čtvrtí, zejména občanské vybavení a bydlení).

Je zřejmé, že s ohledem na vymezení výše uvedených ploch a kontinuitu ÚP SÚ HMP je žádoucí zachování polyfunkčního území s vyšším zastoupením komerčního (občanského) využití, ve vazbě na stanici metra Skalka. Ve verzi pro veřejné jednání byla v místě vymezena stávající komerční vybavenosti, která byla nahrazena individuálním regulativem pro její ochranu a zachování kapacity tak, aby nedošlo k její redukci v rámci transformace a vzniku nového funkčního uspořádání v území (např. pro doplnění obytné funkce je žádoucí zachování či navýšení podílu komerční/občanské vybavenosti v území).

Stanice metra Skalka je významný přestupní bod s potencionálem fungovat jako lokální centrum. V současnosti dochází v okolí stanice k postupné transformaci zástavby, z toho důvodu bylo území podrobně prověřeno Urbanistickou studií Skalka (žadovanou Městskou částí Praha 10) z roku 2022, která slouží jako nástroj pro následnou koordinaci záměrů a vytvoření základního prostorového rámce, reflektující významné prostorové vazby a vztahy v území. Tato studie v příslušné ploše navrhuje komerční vybavení (či aktivní parter) s požadavkem na přímý přístup z přilehlého veřejného prostranství.

Oproti veřejnému projednání byla navýšena podlažnost předmětné transformační plochy (na 12 RNP), což dává dostatečný rámec pro vytvoření přínosnější komerční nebo občanské vybavenosti v přízemí a jednom dalším navazujícím podlaží zástavby.

Na nedokončené záměry se vztahuje čl. 167 textové části Metropolitního plánu. Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy,



vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě

vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3035323**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 856

Podatel | **RP Vyžlovská, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01356

Identifikátor podání Portálu Pražana | rdqzxp7

Lokalita | 559

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | Námítka č. 2

---

### Vyjádření

Vlastník nesouhlasí s podrobnějším regulativem, kterým návrh Metropolitního plánu vymezuje maximální možné množství hrubé podlažní plochy v transformační ploše 411/559/2534 prostřednictvím koeficientu maximálního zastavění budovami ( $Z_{max}$ ), koeficientu základního zastavění budovami ( $Z_z$ ) a koeficientu základní podlažnosti ( $V_z$ ).

Podle návrhu Metropolitního plánu jsou tyto hodnoty stanoveny takto:  $Z_{max} = 70 \%$ ,  $Z_z = 35 \%$ ,  $V_z = 8,0$ . Takto nastavené parametry jsou v rozporu s dosavadní přípravou záměru BD Nová Skalka, který je v souladu se stávajícím Územním plánem, a vedou k nepřiměřenému omezení realizovatelné HPP v transformační ploše.

Vlastník požaduje, aby byl podrobnější regulativ upraven následovně: koeficient maximálního zastavění budovami ( $Z_{max}$ ) zůstane zachován ve výši 70 %; koeficient základního zastavění budovami ( $Z_z$ ) bude nově stanoven ve výši 65 % (namísto 35 %); a koeficient základní podlažnosti ( $V_z$ ) bude nově stanoven ve výši 10,0 (namísto 8,0).

### Odůvodnění

Podle návrhu Metropolitního plánu jsou tyto hodnoty stanoveny takto:  $Z_{max} = 70 \%$ ,  $Z_z = 35 \%$ ,  $V_z = 8,0$ . Takto nastavené parametry jsou v rozporu s dosavadní přípravou záměru BD Nová Skalka, který je v souladu se stávajícím Územním plánem, a vedou k nepřiměřenému omezení realizovatelné HPP v transformační ploše.

Požadovaná změna zajistí, že na pozemcích Vlastníka a pozemku parc. č. 4024/1 k. ú. Strašnice (ve vlastnictví Albert ČR), jež se nachází v transformační ploše bude možné realizovat hrubou podlažní plochu odpovídající záměru BD Nová Skalka, který byl již

posouzen jako slučitelný se stávajícím Územním plánem a s koncepčními dokumenty hl. m. Prahy. Bude tak zajištěno, že dosavadní míra využitelnosti pozemků Vlastníka zůstane zachována a využita v souladu s dohodou zúčastněných stran (MČ, kancelář architekta MP, IPR).

Vlastník je vlastníkem pozemku parc. č. 4021/23 a v katastrálním území Strašnice, zapsaného na příslušných listech vlastnictví vedených Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („Pozemek“); a dále přilehlého pozemku parc. 4021/20 a 4021/24 v katastrálním území Strašnice (obě pozemky spolu „Pozemky“). Pozemky tvoří součást transformační plochy 411/559/2534 v lokalitě 559 / Sídliště Skalka dle návrhu Metropolitního plánu.

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („Stavební zákon“) ve spojení s ustanovením § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon v účinném znění, námítky k Metropolitnímu plánu.

Současná regulace Územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („Územní plán“) zařazuje Pozemek z cca ½ do funkční plochy SV – J (všeobecně smíšené) a z cca ½ do funkční plochy SMJ (smíšené městského jádra). Část Pozemku zařazena do funkční plochy SV-J bezprostředně sousedí s hlavní ulicí v lokalitě, tj. ulicí Na Padesátém. Tato funkční plocha také zahrnuje stanici metra Skalka. Druhá část Pozemku zařazena do funkční plochy SMJ pak tvoří předěl mezi plochou SV - J a OB (čistě obytnou).

(Obr.č.1 \_ÚPSÚ-v.04)

Regulace dle Územního plánu s vyznačením Pozemku

V současné době je tak na Pozemku možné dle regulace plochy SV-J a SMJ realizovat polyfunkční budovy, které v sobě budou obsahovat funkci bydlení a dále funkci občanského vybavení.

Výšková regulace není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn („PSP“). Dle této regulace je v území přítomna VII. výšková hladina, tzn. stavby s výškou od 26,01 do 40 m. Při průměrné výšce 3 metrů na 1 NP to znamená, že je možné na pozemku realizovat stavby do 13+1 NP.

Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemek do lokality 559 / Sídliště Skalka. Tato lokalita je Metropolitním plánem definována označením Z (07) /O [S], tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha s modernistickou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha. Ve vztahu k Pozemkům Metropolitní plán vymezuje transformační plochu označenou 411/559/2534 o celkové rozloze 8.742 m<sup>2</sup>. Pro tuto transformační plochu je v návrhu Metropolitního plánu stanoven individuální doplňující regulativ následujícího znění: „V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.“ („Individuální regulativ“).

Tento doplňující Individuální regulativ tedy ukládá povinnost, aby nejen parter (1. nadzemní podlaží), ale i jedno další nad ním navazující podlaží byly povinně funkčně vyhrazeny pro komerční nebo občanskou vybavenost, a to plošně v rámci celé transformační plochy 411/559/2534.

(Obr. č. 2\_Z02\_MPP2025)

Metropolitní plán s vyznačením Pozemku

Uvedený Individuální regulativ představuje restriktivní podmínku, která je v rozporu s dosavadní přípravou záměru Vlastníka BD Nová Skalka (k Záměru viz níže), a současně zásadním způsobem ovlivňuje výsledný charakter městského prostředí v rámci transformační plochy 411/559/2534.

Záměr Vlastníka

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemku a pozemcích parc. č. 4024/1, 4021/2, 4021/7, 4021/20, 4021/24, 4021/26, 4021/29, 4021/30 a 4022/2 vše v k. ú. Strašnice, v souladu se současným Územním plánem, bytový dům s občanskou vybaveností („Polyfunkční dům“). Polyfunkční dům bude realizován ve spolupráci se společností Albert Česká republika, s.r.o., IČO: 440 12 373, se sídlem Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5, jakožto vlastníkem dotčeného pozemku parc. č. 4024/1, zapsaném na LV č. 2472 pro katastrální území Strašnice, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Polyfunkční dům se bude skládat z pěti částí. Výška jednotlivých částí stavby je odlišná a pohybuje se v rozmezí 4 NP + ustoupené podlaží až 12 NP + ustoupené podlaží. Nejvyšší regulovaná výška stavby dle PSP má dosahovat +39,9 metru a maximální výška stavby pak +43,4 metru. Všechny části Polyfunkčního domu mají navrženou plochou střechu, která je pro lokalitu typická.

Dále všechny části stavby budou propojeny 3 PP. Zároveň celé 1. PP má sloužit jako komerční prostor s celkovou plochou 2.572 m<sup>2</sup>.

V obchodním prostoru je plánováno umístění prodejny potravin, květinářství, tabáku a dalších komerčních služeb, které vhodně doplní rozsah stávajících služeb v okolí stanice metra Skalka.

Záměr výstavby Polyfunkčního domu také obsahuje revitalizaci přilehlých prostor, které budou mimo jiné doplněny i o vzrostlou zeleň a patřičný mobiliář. Tyto prostory budou plnit funkci veřejného prostranství. Takto nově vytvořené veřejné prostranství má, spolu se

samotnými budovami Polyfunkčního domu, za cíl navázat na veřejné prostranství stanice metra Skalka a architektonicky i esteticky tento prostor povznést na úroveň odpovídající 21. století.

Navrhovaný záměr Polyfunkčního domu má tak za cíl veřejný prostor v okolí metra rehabilitovat a pozvednout. Všechny současné neduhy vyřešit a přinést pocit městského prostoru, ve kterém se rádi zastavíte a nadechnete. Navrhuje nahradit stávající budovy a doplnit potřebné vztahy v území. Hmoty navrhovaného záměru reagují na hmoty současných horizontálních a vertikálních budov v blízkém okolí. Sídlní struktura je závislá na dopravní dostupnosti, potřebné vybavenosti a začlenění se do stávající struktury. Záměr na tyto podmínky reaguje, uvádí vše do souladu s okolím a vytváří nový městský prostor pro široké okolí. Veřejný prostor okolo navrhovaných budov se jednotí do přehledného městotvorného prostoru, který nabízí možnosti pro vznik komunity obyvatel.

V rámci přípravy získání všech veřejnoprávních povolení již Vlastník uzavřel příslušné smlouvy s některými z vlastníků pozemků, na kterých se má záměr nacházet, a vystupují ve vzájemné shodě. Dále Vlastník záměr stavby Polyfunkčního domu konzultoval i s Kanceláří hlavního architekta Městské části Praha 10, který se záměrem Polyfunkčního domu souhlasil, jak vyplývá z vyjádření kanceláře, ze dne 24. 6. 2022 (viz příloha č. 2). Ve svém vyjádření hlavní architekt Městské části Praha 10 mimo jiné uvedl:

„Dle Kanceláře hlavního architekta ÚMČ Praha 10 prezentuje předmětná ideová studie vhodný příklad zahušťování a dotváření modernistické struktury města. Návrh transformace území v okolí metra Skalka je navržen na podkladu koncepčního strategického dokumentu MČ Praha 10 a vnímáme ho proto jako konsenzus všech významných aktérů v území. Při návrhu studie vznikla ojedinělá spolupráce mezi městskou částí, architekty a investory.“

K podobě a základním charakteristikám Polyfunkčního domu (hmota, výška, funkce) získal Vlastník i kladné nezávazné vyjádření Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru územního rozvoje, ze dne 27.6.2022, sp. zn. S-MHMP 898927/2022, č. j. MHMP 1101684/2022 (viz příloha č. 2); ve vyjádření je konstatováno, že „Uvedený záměr polyfunkčního domu Skalka je dle využití platného územního plánu SÚ hl.m. Prahy přípustný, záměr odpovídá v části plochy SMJ stabilizovanému území.“.

Záměr výstavby Polyfunkčního domu je rovněž v souladu s Generelem veřejných prostranství Prahy 10 vypracovaným urbanisty ze společnosti UNIT architekti, s.r.o. na základě zadání Městské části Praha 10; parametry zástavby Pozemku a návrhu Polyfunkčního domu byly v průběhu jejich přípravy průběžně konzultovány jak s urbanisty společnosti UNIT architekti, s.r.o., tak i s Kanceláří hlavního architekta Městské části Praha 10. Návrh Metropolitního plánu znemožňuje realizovat záměr výstavby Polyfunkčního domu z důvodu stanovení Individuálního regulativu, který pro transformační plochu 411/559/2534 stanoví, že: „V

transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.“ Individuální regulativ Metropolitního plánu, který požaduje vyhrazení dvou celých podlaží pro komerční či občanskou vybavenost v celé transformační ploše 411/559/2534, je v přímém rozporu s dosavadní přípravou a projednáváním záměru Polyfunkčního domu; urbanistickou koncepcí stanovenou Generel veřejných prostranství Prahy 10 a závaznými a významnými stanovisky Městské části Praha 10 a IPR hl. m. Prahy.

Individuální regulativ tak představuje ve vztahu k Pozemku kvalitativně zásadní změnu oproti stávajícímu Územnímu plánu, který umožňuje plnohodnotnou polyfunkční výstavbu s přirozeným a diferencovaným rozvržením funkcí v jednotlivých podlažích. Jedná se bezprecedentní omezení dispoziční a funkční flexibility budoucí zástavby v transformační ploše. Regulativ je navíc uplatněn selektivně pouze v jedné konkrétní transformační ploše v rámci lokality, aniž by obdobné podmínky byly stanoveny v sousedních plochách obdobného charakteru, zejména v transformační ploše 411/559/2654, ve které se v současné době také nachází zařízení (budovy) komerční vybavenosti.

Vlastník začal s přípravnými pracemi za účelem získání územního rozhodnutí k realizaci Polyfunkčního domu již v roce 2018 a od té doby již učinil řadu kroků k tomu, aby byl předmětný záměr povolen a došlo tak k využití potenciálu předmětných pozemků; to vše v souladu s Územním plánem. To, že nedošlo do této doby k podání žádosti o vydání územního rozhodnutí, spočívá zejména ve snaze vyjít maximálně vstříc představě Městské části Praha 10 o využití celého území stanice metra Skalka, jak je definována v Generelu veřejných prostranství Prahy 10. Proto byl původní záměr výstavby na Pozemku za nemalých finančních nákladů po jednáních s Kanceláří hlavního architekta Městské části Praha 10, a s urbanisty ze společnosti UNIT architekti s.r.o., zcela přepracován a uveden do souladu s principy definovanými Generelem veřejných prostranství Prahy 10.

Zavedení Individuálního regulativu tak Vlastník pokládá za nepřiměřený a ničím neodůvodněný zásah do svého ústavně zaručeného vlastnického práva, a to zejména za situace, kdy celá podoba Záměru vychází z jednání s MČ Praha a byla dle jejích požadavků přepracována.

Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů.

Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá: „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“ K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. 2 Ao 4/2008, ve kterém klade důraz na nalezení „spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 1 Ao 4/2011, který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (*ius possidendi*), ale i právo s věcí nakládat (*ius disponendi*) a požívat její plody a užítky (*ius utendi et fruendi*).“

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který



„se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 Berger a Huttaler proti Rakousku (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. control of use of the property), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“ Zásady pro tvorbu územních plánů, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, nejsou v návrhu Metropolitního respektovány, jak dokazuje Vlastník níže.

#### Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování dále platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011-257: „Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“

Tuto zásadu současný návrh Individuálního regulativu ve vztahu k Pozemku popírá. Metropolitní plán naprosto nenavazuje na Územní plán a možnost využití Pozemku radikálně mění, a to za situace, kdy je zde k Záměru vydáno Stanovisko Kanceláře hlavního architekta ÚMČ Praha 10 k záměru BD Nová Skalka, Usnesení Rady městské části Praha 10 č. 0686/RMČ/2025 ze dne 4. 9. 2025 a i Vyjádření Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy č. j. 12932/25 ze dne 16. 10. 2025. Za situace, ve které Vlastník dosáhl projednání a odsouhlasení podoby Záměru se všemi podstatnými institucemi, které se podílejí na podobě hl. města Prahy je zcela neočekávané, nepředvídatelné, a i v rozporu se zásadou kontinuity územního plánování a kontinuity fungování veřejné správy, že nová regulace

Pozemků Metropolitním plánem znemožní výstavbu Záměru, a tím popře veškerou doposud provedenou činnost všech zúčastněných stran (Vlastník, MČ Praha, IPR). Návrh regulace Metropolitním plánem ve vztahu k Pozemkům je, jak vyplývá z výše uvedeného, i v rozporu s legitimním očekáváním Vlastníka na podobu nové regulace.

Vlastníkem požadovaná změna regulace Pozemků, úprava regulativu (pouze přízemí, pouze v severní části při ulici Goyova) a úprava koeficientů  $Z_{max}$ ,  $Z_z$  a  $V_z$ , naplňuje legitimní cíl Metropolitního plánu (živý parter, město krátkých vzdáleností) a zároveň je v souladu s již posouzeným Záměrem, nedochází tak k nepřiměřenému omezení vlastnického práva Vlastníka a dalších vlastníků v transformační ploše, a aniž by popírala veškerou doposud provedenou činnost všech zúčastněných stran na povolení Záměru.

Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace Pro využití potenciálu Pozemku zároveň již Vlastník připravil záměr stavby Polyfunkčního domu, který odpovídá nejen požadavkům Územního plánu, ale i požadavkům MČ Praha 10 na podobu veřejných prostranství.

Vlastník dlouhodobě připravuje záměr Polyfunkčního domu BD Nová Skalka v souladu s dosavadním Územním plánem, Generelem veřejných prostranství Prahy 10 a po opakovaných konzultacích s MČ Praha 10, Kanceláří hlavního architekta a IPR. Všechny tyto subjekty akceptovaly koncept občanské vybavenosti v parteru do ulice Goyova a převážně rezidenční funkci v nadzemních podlažích. Nový individuální regulativ Metropolitního plánu, požadující dvě plná podlaží komerční/občanské vybavenosti v celé transformační ploše, tento koncept náhle a bez přesvědčivého odůvodnění mění.

Odůvodnění předmětného regulativu nijak neuvádí, z jakého důvodu je nutné popřít současnou podobu Záměru a odchýlit se od souhlasných vyjádření IPRu, Kanceláře hl. architekta MČ Praha 10 i samotného zastupitelstva Prahy 10, se kterými byla navržena konečná podoba Záměru.

Za těchto okolností nelze považovat takto stanovený Individuální regulativ za předvídatelný, přiměřený a přezkoumatelný. To samé platí i ve vztahu k nastaveným koeficientům  $Z_{max}$ ,  $Z_z$ , a  $V_z$ , které neumožňují realizaci Záměru. Navrhovaná úprava (pouze parter při ulici Goyova a zvýšení koeficientů) naproti tomu odpovídá dosavadnímu vývoji v území, přijatým koncepčním dokumentům i opakovaně

deklarovaným představám města (intenzifikace v intravilánu, město krátkých vzdáleností, polyfunkční struktura).

Vlastník dále uvádí, že není řádně odůvodněn rozdílný přístup pořizovatele k transformační ploše 411/559/2534 a k transformační ploše 411/559/2654. Zatímco v transformační ploše 411/559/2534 (plocha Záměru) je stanoven individuální regulativ na rezervaci ploch komerční či občanské vybavenosti, tak v bezprostředně sousedící transformační ploše 411/559/2654 žádný takovýto regulativ stanoven není, a to ani parametricky, a to za situace, že v této sousedící

transformační ploše je komerční či občanská vybavenost taktéž přítomna. Bez řádného odůvodnění tohoto rozdílu je tak regulace ve vztahu k Pozemkům a Záměru diskriminační. Metropolitním plánem navrhovaný regulativ je tak zcela nepřezkoumatelný a z toho důvodu nezákonný.

Přiměřenost a minimalizace zásahu do vlastnického práva Vlastník Požadavek, aby přízemí a jedno další navazující podlaží byly povinně rezervovány pro komerční nebo občanskou vybavenost, představuje výrazné omezení možnosti využít vyšší podlaží pro bydlení, a to zejména v místech, kde je poptávka po bydlení výrazná a kde stavebně-technické a ekonomické parametry jednoznačně preferují kombinaci aktivního parteru a bytových funkcí v nadzemních podlažích. Vlastník v daném kontextu vývoje jako nepřiměřený zásah do svého vlastnického práva vnímá i nastavení koeficientů  $Z_{max}$ ,  $Z_z$  a  $V_z$ , jejichž nastavení neumožňuje realizaci Záměru.

Jelikož je Polyfunkční dům koncipován jako polyfunkční bytový dům s plnohodnotným aktivním parterem do ulice Goyova, rozšíření povinné občanské vybavenosti do druhého nadzemního podlaží by vedlo k ekonomicky i provozně problematickému modelu, s vysokým rizikem dlouhodobě neobsazených ploch. Takové plošné omezení není nezbytné k dosažení cíle Metropolitního plánu (zajištění občanské vybavenosti), neboť tento cíl je plně dosažitelný již požadavkem na parter v hlavní pěší ose (Goyova) a případně obecnými regulativy lokality. Nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva Vlastník spatřuje rovněž ve skutečnosti, že podoba a vhodnost umístění Záměru v jeho přepracované podobě byla odsouhlasena jak Kanceláří hl. architekta MČ Praha 10, tak zastupitelstvem MČ Praha 10, tak IPRem. Do konečné podoby Záměru dle požadavků MČ Praha 10 byly vloženy značné finanční a časové kapacity Vlastníka, požadovat tak další přepracování Záměru, jak vyplývá z navržené regulace, je proto nepřiměřené.

Zásada proporcionality a minimalizace zásahu (jak ji vymezuje judikatura NSS, zejména 1 Ao 1/2009, 2 Ao 4/2008 a 8 Ao 1/2011) proto vyžaduje, aby byl individuální doplňující regulativ upraven méně invazivním způsobem – tj. tak, jak Vlastník navrhuje výše.

Vlastníkem požadovaná úprava regulativu zachovává legitimní cíl (aktivní parter a občanská vybavenost v lokálním centru při ulici Goyova), vyhýbá se plošnému a selektivnímu zatížení celé transformační plochy povinností dvou podlaží občanské vybavenosti a respektuje legitimní očekávání Vlastníka, který v dobré víře a v koordinaci s MČ Praha 10 a IPR dlouhodobě připravuje záměr Polyfunkčního domu BD Nová Skalka v souladu se stávajícím Územním plánem a koncepčními dokumenty města. Zároveň Vlastníkem navržená úprava regulativu omezuje diskriminační přístup pořizovatele k transformační ploše 411/559/2534 ve srovnání s přístupem k transformační ploše 411/559/2654, ve které žádný individuální regulativ stanoven není, a to i přesto, že se v ní nachází taktéž plochy komerční vybavenosti.

### Urbanistické souvislosti

Moderní urbanismus klade důraz na princip aktivního parteru, tj. přízemních částí budov s přímou vazbou na veřejné prostranství, které jsou aktivně využívány pro občanskou a komerční vybavenost. Aktivní parter vytváří živý uliční prostor, podporuje pěší dostupnost služeb, zvyšuje sociální interakci a je klíčovým nástrojem realizace koncepce „města krátkých vzdáleností“. Právě občanská vybavenost v parteru s přímým kontaktem na ulici je z pohledu funkčnosti městského prostředí optimálním řešením – umožňuje bezbariérový přístup, spontánní návštěvnost a přímý vizuální kontakt se životem v ulici.

Naproti tomu umístování povinné občanské vybavenosti ve druhém nadzemním podlaží bytových domů je v daném prostředí zpravidla nevhodné. Vyžaduje zdvojené vstupy, vede k „slepým“ nebo málo aktivním parterům a často k prostorům, které jsou fakticky neatraktivní a obtížně pronajmatelné. Služby a obchody ve druhém podlaží ztrácejí kontakt s ulicí a veřejným prostranstvím, jsou hůře dostupné seniorům, osobám s omezenou schopností pohybu či rodičům s kočárky a nesplňují základní předpoklad spontánní návštěvnosti, který je zásadní pro jejich provozní úspěšnost. Konkrétně v transformační ploše 411/559/2534 je severní část vymezena ulicí Goyova, která je v koncepčních dokumentech (Generel veřejných prostranství Prahy 10) i v Metropolitním plánu chápána jako hlavní pěší osa a lokální centrum, kde je aktivní parter s občanskou vybaveností žádoucí a urbanisticky plně odůvodněný. Naproti tomu jižní hrana transformační plochy je vymezena ulicí Vyžlovská, která nemá charakter obchodní či městské třídy, nýbrž typické obytné ulice bez předpokladů pro umístění rozsáhlé občanské či komerční vybavenosti (nedostatečný pěší pohyb, chybějící kapacity pro parkování a zásobování, odlišné urbanistické uspořádání). Paušální požadavek na dvě podlaží občanské vybavenosti v celé transformační ploše nereflektuje tuto vnitřní diferenciaci území a vede k nerealistickému a urbanisticky nežádoucímu zatížení obytných částí území.

Navrhovaná úprava Individuálního regulativu, tj. povinnost občanské/komerční vybavenosti pouze v přízemí a pouze v severní části při ulici Goyova, naopak přesně odpovídá moderním urbanistickým principům: podporuje aktivní parter v místě hlavní pěší osy a lokálního centra, respektuje reálné předpoklady a kapacity území a zároveň nevnučuje nefunkční občanskou vybavenost do druhého nadzemního podlaží nebo do poloh, kde pro ni chybí funkční předpoklady. Takto formulovaný regulativ dosahuje legitimních cílů Metropolitního plánu (živý parter, město krátkých vzdáleností, polyfunkční struktura) bez neúměrného omezení rezidenční funkce a bez diskriminačního zatížení celé transformační plochy. Podrobnější regulativ – koeficienty zastavění a podlažnosti, dopad na HPP

Jak již bylo uvedeno v části I. tohoto podání, návrh Metropolitního plánu stanoví pro transformační plochu 411/559/2534 podrobnější

regulativ prostřednictvím koeficientu maximálního zastavění budovami ( $Z_{\max}$ ), koeficientu základního zastavění budovami ( $Z_z$ ) a koeficientu základní podlažnosti ( $V_z$ ) takto:  $Z_{\max} = 70 \%$ ,  $Z_z = 35 \%$ ,  $V_z = 8,0$ . V praxi to znamená, že na pozemcích Vlastníka je možné realizovat pouze cca 11.295 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy. Záměr BD Nová Skalka přitom počítá s celkovou HPP ve výši 25.546 m<sup>2</sup>, přičemž byl projednán a posouzen jako souladný se stávajícím Územním plánem hl. m. Prahy – jak vyplývá zejména ze závazného stanoviska odboru územního rozvoje MHMP č. j. MHMP 170189/2024 ze dne 21. 8. 2024 a z usnesení orgánů hl. m. Prahy ze dne 10. 10. 2024. Pro umístění Záměru o tomto objemu není třeba využívat koeficient pro výpočet maximální HPP jiných pozemků, než jsou pozemky Vlastníka.

Nově navržené parametry  $Z_z = 35 \%$  a  $V_z = 8,0$  tak v konečném důsledku znamenají zásadní snížení objemu zástavby, které je oproti stávajícímu Územnímu plánu a dosavadnímu projednání Záměru výrazně restriktivní a není racionálně odůvodněno žádnou novou koncepční potřebou území. Představuje proto nepřiměřený zásah výrazně restriktivní a není racionálně odůvodněno žádnou novou koncepční potřebou území. Představuje proto nepřiměřený zásah do vlastnických práv Vlastníka, neboť znemožňuje realizaci Záměru, který byl dosud připravován v důvěře v platnou územně plánovací dokumentaci a v koordinaci s MČ Praha 10 a IPR hl. m. Prahy. Vlastníkem navrhovaná změna koeficientů ( $Z_z = 65 \%$  a  $V_z = 10,0$ ) naopak umožňuje realizovat HPP odpovídající schválenému koncepčnímu řešení a zásadně přispívá k efektivnímu a udržitelnému využití transformační plochy v souladu s principy intenzifikace zástavby v intravilánu a města krátkých vzdáleností. Současně odstraní neodůvodněnou disproporci mezi stávajícím stavem, dosavadním průběhem projednávání Záměru a nově navrženou regulací.

#### Závěr

Vlastník trvá na tom, aby využitelnost Pozemku stanovená současným Územním plánem a projednaná s MČ Praha 10 a IPR hl. m. Prahy byla v podstatných rysech zachována a umožnila realizaci Záměru BD Nová Skalka.

Návrh Metropolitního plánu v podobě, v jaké stanoví Individuální regulativ požadující dvě podlaží občanské/komerční vybavenosti v celé transformační ploše 411/559/2534 a restriktivní podrobnější regulativ prostřednictvím koeficientů  $Z_z$  a  $V_z$ , představuje nepřiměřený, nedostatečně odůvodněný a selektivní zásah do vlastnického práva Vlastníka. Z výše uvedených důvodů Vlastník žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby upravil Individuální regulativ transformační plochy 411/559/2534 tak, že se zruší požadavek na povinné vyhrazení přízemí a jednoho dalšího navazujícího podlaží pro komerční nebo občanskou vybavenost v celé transformační ploše a tento požadavek bude omezen pouze na přízemí s přímým kontaktem na veřejné prostranství při ulici Goyova a upravil podrobnější regulativ určený pro transformační plochu

411/559/2534 tak, aby koeficient základního zastavění budovami (Zz) činil 65 % namísto 35 % a koeficient základní podlažnosti (Vz) činil 10,0 namísto 8,0 a koeficient maximálního zastavění budovami (Zmax) zůstal zachován 70 %.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient J, tj. J+. Současně plocha SMJ je součástí stabilizovaného území (dle ÚP SÚ HMP), kde je z hlediska limitů rozvoje možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury a neumožňuje rozsáhlou stavební činnost.

Území bylo podrobně prověřeno Urbanistickou studií Skalka (zadávanou Městskou částí Praha 10) z roku 2022, která slouží jako nástroj pro následnou koordinaci záměrů a vytvoření základního prostorového rámce, reflektující významné prostorové vazby a vztahy v území. Urbanistická studie současně prověřila a popsala parametry organizace území, zejména specifikovala limity zástavby a jednotlivá pravidla a požadavky na vymezení veřejných prostranství.

Navrhovaná míra využití transformační plochy 411/559/2534 vychází z kontinuity ÚP SÚ HMP, s přihlédnutím k podrobnějšímu prověření území v rámci Urbanistické studie Skalka, zpracovanou kanceláří UNIT Architekti (2022).

Na nedokončené záměry se vztahuje čl. 167 textové části Metropolitního plánu. Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3035464**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 856

Podatel | **RP Vyžlovská, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02JBV

Identifikátor podání Portálu Pražana | vj8v2rrb

Lokalita | 559

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

---

### Vyjádření

V rámci lokality 559 / Sídliště Skalka Vlastník požaduje, aby v textové části Metropolitního plánu byl změněn individuální doplňující regulativ vztahující se k transformační ploše 411/559/2534 tak, že zruší požadavek, aby přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby v celé transformační ploše byly povinně rezervovány pro komerční nebo občanskou vybavenost. Vlastník žádá o změnu tak, aby doplňující regulativ nově stanovil, že pouze přízemí (parter) a pouze ve směru do ulice Goyova, bude rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.

Navrhované nové znění individuálního doplňujícího regulativu pro transformační plochu 411/559/2534 „V transformační ploše 411/559/2534 musí být přízemí s přímým kontaktem na veřejné prostranství při ulici Goyova rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.“

### Odůvodnění

Tím bude zachována klíčová urbanistická podmínka živého parteru v hlavní pěší ose (Goyova), bude dosažen soulad s Generelem veřejných prostranství Prahy 10 a s postojem MČ Praha 10 ve vztahu k Záměru.

Vlastník nesouhlasí s podrobnějším regulativem, kterým návrh Metropolitního plánu vymezuje maximální možné množství hrubé podlažní plochy v transformační ploše 411/559/2534 prostřednictvím koeficientu maximálního zastavění budovami ( $Z_{max}$ ), koeficientu základního zastavění budovami ( $Z_z$ ) a koeficientu základní podlažnosti ( $V_z$ ). Podle návrhu Metropolitního plánu jsou tyto hodnoty stanoveny takto:  $Z_{max} = 70 \%$ ,  $Z_z = 35 \%$ ,  $V_z = 8,0$ . Takto nastavené parametry jsou v rozporu s dosavadní přípravou záměru BD Nová

Skalka, který je v souladu se stávajícím Územním plánem, a vedou k nepřiměřenému omezení realizovatelné HPP v transformační ploše. Vlastník si proto dovoluje požádat, aby byl podrobnější regulativ upraven následovně: koeficient maximálního zastavění budovami ( $Z_{\max}$ ) zůstane zachován ve výši 70 %; koeficient základního zastavění budovami ( $Z_z$ ) bude nově stanoven ve výši 65 % (namísto 35 %); a koeficient základní podlažnosti ( $V_z$ ) bude nově stanoven ve výši 10,0 (namísto 8,0).

Požadovaná změna zajistí, že na pozemku Vlastníka a pozemcích parc. č. 4021/23, 4021/20 a 4021/24 v k. ú. Strašnice (ve vlastnictví RP Vyžlovská, s.r.o.), jež se nachází v transformační ploše bude možné realizovat hrubou podlažní plochu odpovídající záměru BD Nová Skalka, (projekt Vlastníka a RP Vyžlovská, s.r.o., IČO: 27174581, se sídlem Praha 1, Myslíkova 174/23, PSČ 110 00), který byl již posouzen jako slučitelný se stávajícím Územním plánem a s koncepčními dokumenty hl. m. Prahy. Bude tak zajištěno, že dosavadní míra využitelnosti pozemků Vlastníka zůstane zachována.

Vlastník je vlastníkem pozemku parc. č. 4024/1, zapsaného na LV č. 2472 pro v katastrální území Strašnice, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („Pozemek“).

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („Stavební zákon“) ve spojení s ustanovením § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon v účinném znění, námítky k Metropolitnímu plánu.

#### Současná regulace Územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („Územní plán“) zařazuje Pozemek z cca 1/3 do funkční plochy SV – J (všeobecně smíšené) a z cca 2/3 do funkční plochy SMJ (smíšené městského jádra). Pozemek zařazený do funkční plochy SV-J bezprostředně sousedí se stanicí metra Skalka a za ní s přiléhající hlavní ulicí v lokalitě, tj. ulicí Na Padesátém. Funkční plocha také zahrnuje zmíněnou stanici metra Skalka. Druhá část Pozemku zařazena do funkční plochy SMJ pak tvoří předěl mezi plochou SV – J a OB (čistě obytnou).

(Obr.č.1 \_ÚPSÚ-v.04)

V současné době je tak na Pozemku možné dle regulace plochy SV-J a SMJ realizovat polyfunkční budovy, které v sobě budou obsahovat funkci bydlení a dále funkci občanského vybavení.

Výšková regulace není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn („PSP“). Dle této regulace je v území přítomna VII. výšková hladina, tzn. stavby s výškou od 26,01 do 40 m. Při průměrné výšce 3 metrů na 1 NP to znamená, že je možné na pozemku realizovat stavby do 13+1 NP.

Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemek do lokality 559 / Sídliště Skalka. Tato lokalita je Metropolitním plánem definována označením Z (07) /0 [S], tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha s modernistickou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha. Ve vztahu k Pozemkům Metropolitní plán vymezuje transformační plochu označenou 411/559/2534 o celkové rozloze 8.742 m<sup>2</sup>. Pro tuto transformační plochu je v návrhu Metropolitního plánu stanoven individuální doplňující regulativ následujícího znění: „V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.“ („Individuální regulativ“).

Tento doplňující Individuální regulativ tedy ukládá povinnost, aby nejen parter (1. nadzemní podlaží), ale i jedno další nad ním navazující podlaží byly povinně funkčně vyhrazeny pro komerční nebo občanskou vybavenost, a to plošně v rámci celé transformační plochy 411/559/2534.

(Obr. č. 2\_Z02\_MPP2025)

Uvedený Individuální regulativ představuje restriktivní podmínku, která je v rozporu s dosavadní přípravou záměru Vlastníka BD Nová Skalka (k Záměru viz níže), a současně zásadním způsobem ovlivňuje výsledný charakter městského prostředí v rámci transformační plochy 411/559/2534.

Záměr Investora (resp. Vlastníka)

Vlastník uzavřel s vlastníkem pozemku parc. č. 4021/23, 4021/20 a 4021/24, spol. RP Vyžlovská, s.r.o („Investor“) rámcovou smlouvu o realizaci projektu bytového domu s občanskou vybaveností, který má být realizován na pozemcích parc. č. 4021/23, 4024/1, 4021/2, 4021/7, 4021/20, 4021/24, 4021/26, 4021/29, 4021/30 a 4022/2 vše v k. ú. Strašnice, a to v souladu se současným Územním plánem („Polyfunkční dům“).

Polyfunkční dům, jehož realizaci zajišťuje investor, se má skládat z pěti částí. Výška jednotlivých částí Polyfunkčního domu je odlišná a pohybuje se v rozmezí 4 NP + ustoupené podlaží až 12 NP + ustoupené podlaží. Nejvyšší regulovaná výška stavby dle PSP má dosahovat +39,9 metru a maximální výška stavby pak +43,4 metru.

Všechny části Polyfunkčního domu mají navrženou plochou střechu, která je pro lokalitu typická.

Dále všechny části stavby budou propojeny 3 PP. Zároveň celé 1. PP má sloužit jako komerční prostor s celkovou plochou 2.100 m<sup>2</sup>.

V obchodním prostoru je plánováno umístění prodejny potravin, květinářství, tabáku a dalších komerčních služeb, které vhodně doplní rozsah stávajících služeb v okolí stanice metra Skalka.

Záměr výstavby Polyfunkčního domu také obsahuje revitalizaci přilehlých prostor, které budou mimo jiné doplněny i o vzrostlou zeleň a patřičný mobiliář. Tyto prostory budou plnit funkci veřejného prostranství. Takto nově vytvořené veřejné prostranství má, spolu se samotnými budovami Polyfunkčního domu, za cíl navázat na veřejné prostranství stanice metra Skalka a architektonicky i esteticky tento prostor povznést na úroveň odpovídající 21. století.

Navrhovaný záměr Polyfunkčního domu má tak za cíl veřejný prostor v okolí metra rehabilitovat a pozvednout. Všechny současné neduhy vyřešit a přinést pocit městského prostoru, ve kterém se rádi zastavíte a nadechnete. Navrhuje nahradit stávající budovy a doplnit potřebné vztahy v území. Hmoty navrhovaného záměru reagují na hmoty současných horizontálních a vertikálních budov v blízkém okolí. Sídlní struktura je závislá na dopravní dostupnosti, potřebné vybavenosti a začlenění se do stávající struktury. Záměr na tyto podmínky reaguje, uvádí vše do souladu s okolím a vytváří nový městský prostor pro široké okolí. Veřejný prostor okolo navrhovaných budov se jednotí do přehledného městotvorného prostoru, který nabízí možnosti pro vznik komunity obyvatel.

V rámci přípravy získání všech veřejnoprávních povolení již Investor uzavřel příslušné smlouvy s některými z vlastníků pozemků, včetně Vlastníka, na kterých se má záměr nacházet, a vystupují ve vzájemné shodě.

Dále Investor záměr stavby Polyfunkčního domu konzultoval i s Kanceláří hlavního architekta Městské části Praha 10, který se záměrem Polyfunkčního domu souhlasil, jak vyplývá z vyjádření kanceláře, ze dne 24. 6. 2022 (viz příloha č. 2). Ve svém vyjádření hlavní architekt Městské části Praha 10 mimo jiné uvedl:

„Dle Kanceláře hlavního architekta ÚMČ Praha 10 prezentuje předmětná ideová studie vhodný příklad zahušťování a dotváření modernistické struktury města. Návrh transformace území v okolí metra Skalka je navržen na podkladu koncepčního strategického dokumentu MČ Praha 10 a vnímáme ho proto jako konsenzus všech významných aktérů v území. Při návrhu studie vznikla ojedinělá spolupráce mezi městskou částí, architekty a investory.“

K podobě a základním charakteristikám Polyfunkčního domu (hmota, výška, funkce) získal Vlastník i kladné nezávazné vyjádření Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru územního rozvoje, ze dne 27.6.2022, sp. zn. S-MHMP 898927/2022, č. j. MHMP 1101684/2022 (viz příloha č. 2); ve vyjádření je konstatováno, že „Uvedený záměr polyfunkčního domu Skalka je dle využití platného územního plánu

SÚ hl.m. Prahy přípustný, záměr odpovídá v části plochy SMJ stabilizovanému území.“.

Záměr výstavby Polyfunkčního domu je rovněž v souladu s Generelem veřejných prostranství Prahy 10 vypracovaným urbanisty ze společnosti UNIT architekti, s.r.o. na základě zadání Městské části Praha 10; parametry zástavby Pozemku a návrhu Polyfunkčního domu byly v průběhu jejich přípravy průběžně konzultovány jak s urbanisty společnosti UNIT architekti, s.r.o., tak i s Kanceláří hlavního architekta Městské části Praha 10.

Návrh Metropolitního plánu znemožňuje realizovat záměr výstavby Polyfunkčního domu z důvodu stanovení Individuálního regulativu, který pro transformační plochu 411/559/2534 stanoví, že: „V transformační ploše musí být přízemí a jedno další navazující podlaží zástavby rezervováno pro komerční nebo občanskou vybavenost.“

Individuální regulativ Metropolitního plánu, který požaduje vyhrazení dvou celých podlaží pro komerční či občanskou vybavenost v celé transformační ploše 411/559/2534, je v přímém rozporu s dosavadní přípravou a projednáváním záměru Polyfunkčního domu; urbanistickou koncepcí stanovenou Generel veřejných prostranství Prahy 10 a závaznými a významnými stanovisky Městské části Praha 10 a IPR hl. m. Prahy.

Individuální regulativ tak představuje ve vztahu k Pozemku kvalitativně zásadní změnu oproti stávajícímu Územnímu plánu, který umožňuje plnohodnotnou polyfunkční výstavbu s přirozeným a diferencovaným rozvržením funkcí v jednotlivých podlažích. Jedná se bezprecedentní omezení dispoziční a funkční flexibility budoucí zástavby v transformační ploše. Regulativ je navíc uplatněn selektivně pouze v jedné konkrétní transformační ploše v rámci lokality, aniž by obdobné podmínky byly stanoveny v sousedních plochách obdobného charakteru.

Investor začal s přípravnými pracemi za účelem získání územního rozhodnutí k realizaci Polyfunkčního domu již v roce 2018 a od té doby již učinil řadu kroků k tomu, aby byl předmětný záměr povolen a došlo tak k využití potenciálu předmětných pozemků; to vše v souladu s Územním plánem. To, že nedošlo do této doby k podání žádosti o vydání územního rozhodnutí, spočívá zejména ve snaze vyjít maximálně vstříc představě Městské části Praha 10 o využití celého území stanice metra Skalka, jak je definována v Generelu veřejných prostranstvích Prahy 10. Proto byl původní záměr výstavby na Pozemku za nemalých finančních nákladů po jednáních s Kanceláří hlavního architekta Městské části Praha 10, a s urbanisty ze společnosti UNIT architekti s.r.o., zcela přepracován a uveden do souladu s principy definovanými Generelem veřejných prostranství Prahy 10.

Zavedení Individuálního regulativu tak Investor pokládá za nepřiměřený a ničím neodůvodněný zásah do svého ústavně zaručeného vlastnického práva.

Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým, ale tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality. Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Metropolitní plán, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod garantovaných ústavním pořádkem České republiky. Naopak každý takový zásah, který v procesu územního plánování nastane, nesmí překročit spravedlivou míru, tj. musí se jednat o zásah, který je v souladu s principem minimalizace a subsidiarity zásahu do základních práv. V případě územního plánování pak zejména do vlastnického práva.

U každého zásahu do vlastnického práva, který spočívá ve změně funkčního využití území, nebo výrazného omezení potenciálu využití území, je nutné v procesu územního plánování obhájit jak nezbytnost takového zásahu a legitimnost cílů, které jej ospravedlňují, tak i zajistit soulad se zásadou minimalizace zásahu ve spojení se zásadou subsidiarity, a vyloučit libovůli a diskriminaci.

Vlastník níže uvádí relevantní rozhodnutí správních soudů. Zcela zásadním ve vztahu k výše nastíněné problematice je usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009. V tomto usnesení Nejvyšší správní soud mj. uzavírá:

„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“ K zásahu do základních práv v procesu územního plánování se vyjádřil Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. 2 Ao 4/2008, ve kterém klade důraz na nalezení „spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“

Důležitost vlastnického práva pak zdůrazňuje např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, sp. zn. 1 Ao 4/2011, který k problematice narušení vlastnického práva při změně funkčního užití pozemku uvádí mj. následující:

„... lze nepochybně chápat územní plánování obecně a konkrétně i „funkční změnu využití pozemku“ jako zásah do majetkových práv, zde práva vlastnického. Vlastnické právo je totiž třeba v souladu s judikaturou Ústavního soudu, a především Evropského soudu pro lidská práva chápat v širokém smyslu a v souladu s římskoprávní tradicí. Obsahem vlastnického práva je tedy věc nejen držet (*ius possidendi*), ale i právo s věcí nakládat (*ius disponendi*) a požívat její plody a užitky (*ius utendi et fruendi*).“

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který

„se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 Berger a Huttaler proti Rakousku (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. control of use of the property), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“

Zásady pro tvorbu územních plánů, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, nejsou v návrhu Metropolitního respektovány, jak dokazuje Vlastník níže.

Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace

V rámci procesu územního plánování dále platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj v dané lokalitě by měl být stabilní. To potvrzuje i Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011-257:

„Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“

Tuto zásadu současný návrh Individuálního regulativu ve vztahu k Pozemku popírá. Metropolitní plán naprosto nenavazuje na Územní plán a možnost využití Pozemku radikálně mění, a to za situace, kdy je zde k Záměru vydáno Stanovisko Kanceláře hlavního architekta ÚMČ Praha 10 k záměru BD Nová Skalka, Usnesení Rady městské části Praha 10 č. 0686/RMČ/2025 ze dne 4. 9. 2025 a i Vyjádření Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy č. j. 12932/25 ze dne 16. 10. 2025. Za situace, ve které Vlastník dosáhl projednání a odsouhlasení podoby Záměru se všemi podstatnými institucemi, které se podílejí na podobě hl. města Prahy je zcela neočekávané, nepředvídatelné, a i v rozporu se zásadou kontinuity územního plánování a kontinuity fungování veřejné správy, že nová regulace Pozemků Metropolitním plánem znemožní výstavbu Záměru, a tím popře veškerou doposud provedenou činnost všech zúčastněných stran (Vlastník, MČ Praha, IPR). Návrh regulace Metropolitním plánem ve vztahu k Pozemkům je, jak vyplývá z výše uvedeného, i v rozporu s legitimním očekáváním Vlastníka na podobu nové regulace.

Vlastníkem požadovaná změna regulace Pozemků, úprava regulativu (pouze přízemí, pouze v severní části při ulici Goyova) naplňuje legitimní cíl Metropolitního plánu (živý parter, město krátkých vzdáleností), aniž by neúměrně omezovala vlastnické práva Vlastníka a dalších vlastníků v transformační ploše, a aniž by popírala veškerou doposud provedenou činnost všech zúčastněných stran na povolení Záměru.

Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace Pro využití potenciálu Pozemku zároveň již Vlastník připravil záměr stavby Polyfunkčního domu, který odpovídá nejen požadavkům Územního plánu, ale i požadavkům MČ Praha 10 na podobu veřejných prostranství.

Vlastník dlouhodobě připravuje záměr Polyfunkčního domu BD Nová Skalka v souladu s dosavadním Územním plánem, Generelem veřejných prostranství Prahy 10 a po opakovaných konzultacích s MČ Praha 10, Kanceláří hlavního architekta a IPR. Všechny tyto subjekty akceptovaly koncept občanské vybavenosti v parteru do ulice Goyova a převážně rezidenční funkci v nadzemních podlažích. Nový individuální regulativ Metropolitního plánu, požadující dvě plná podlaží komerční/občanské vybavenosti v celé transformační ploše, tento koncept náhle a bez přesvědčivého odůvodnění mění. Za těchto okolností nelze považovat takto stanovený Individuální regulativ za předvídatelný, přiměřený. Navrhovaná úprava (pouze parter při ulici Goyova) naproti tomu odpovídá dosavadnímu vývoji v území, přijatým koncepčním dokumentům i opakovaně deklarovaným představám města (intenzifikace v intravilánu, město krátkých vzdáleností, polyfunkční struktura).

Vlastník dále uvádí, že není řádně odůvodněn rozdílný přístup pořizovatele k transformační ploše 411/559/2534 a k transformační ploše 411/559/2654. Zatímco v transformační ploše 411/559/2534



(plocha Záměru) je stanoven individuální regulativ na rezervaci ploch komerční či občanské vybavenosti, tak v bezprostředně sousedící transformační ploše 411/559/2654 žádný takovýto regulativ stanoven není, a to ani parametricky, a to za situace, že v této sousedící transformační ploše je komerční či občanská vybavenost taktéž přítomna. Bez řádného odůvodnění tohoto rozdílu je tak regulace ve vztahu k Pozemkům a Záměru diskriminační.

Metropolitním plánem navrhovaný regulativ je tak zcela nepřezkoumatelný a z toho důvodu nezákonný.

Přiměřenost a minimalizace zásahu do vlastnického práva Vlastníka Požadavek, aby přízemí a jedno další navazující podlaží byly povinně rezervovány pro komerční nebo občanskou vybavenost, představuje výrazné omezení možnosti využít vyšší podlaží pro bydlení, a to zejména v místech, kde je poptávka po bydlení výrazná a kde stavebně-technické a ekonomické parametry jednoznačně preferují kombinaci aktivního parteru a bytových funkcí v nadzemních podlažích.

Jelikož je Polyfunkční dům koncipován jako polyfunkční bytový dům s plnohodnotným aktivním parterem do ulice Goyova, rozšíření povinné občanské vybavenosti do druhého nadzemního podlaží by vedlo k ekonomicky i provozně problematickému modelu, s vysokým rizikem dlouhodobě neobsazených ploch. Takové plošné omezení není nezbytné k dosažení cíle Metropolitního plánu (zajištění občanské vybavenosti), neboť tento cíl je plně dosažitelný již požadavkem na parter v hlavní pěší ose (Goyova) a případně obecnými regulativy lokality. Nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva Vlastník spatřuje rovněž ve skutečnosti, že podoba a vhodnost umístění Záměru v jeho přepracované podobě byla odsouhlasena jak Kanceláří hl. architekta MČ Praha 10, tak zastupitelstvem MČ Praha 10, tak IPRem. Do konečné podoby Záměru dle požadavků MČ Praha 10 byly vloženy značné finanční a časové kapacity Vlastníka, požadovat tak další přepracování Záměru, jak vyplývá z navržené regulace, je proto nepřiměřené.

Zásada proporcionality a minimalizace zásahu (jak ji vymezuje judikatura NSS, zejména 1 Ao 1/2009, 2 Ao 4/2008 a 8 Ao 1/2011) proto vyžaduje, aby byl individuální doplňující regulativ upraven méně invazivním způsobem – tj. tak, jak Vlastník navrhuje výše.

Vlastníkem požadovaná úprava regulativu zachovává legitimní cíl (aktivní parter a občanská vybavenost v lokálním centru při ulici Goyova), vyhýbá se plošnému a selektivnímu zatížení celé transformační plochy povinností dvou podlaží občanské vybavenosti a respektuje legitimní očekávání Vlastníka, který v dobré víře a v koordinaci s MČ Praha 10 a IPR dlouhodobě připravuje záměr Polyfunkčního domu BD Nová Skalka v souladu se stávajícím Územním plánem a koncepčními dokumenty města. Zároveň Vlastníkem navržená úprava regulativu omezuje diskriminační přístup pořizovatele k transformační ploše 411/559/2534 ve srovnání s přístupem k transformační ploše 411/559/2654, ve které žádný

individuální regulativ stanoven není, a to i přesto, že se v ní nachází také plochy komerční vybavenosti.

#### Urbanistické souvislosti

Moderní urbanismus klade důraz na princip aktivního parteru, tj. přízemních částí budov s přímou vazbou na veřejné prostranství, které jsou aktivně využívány pro občanskou a komerční vybavenost. Aktivní parter vytváří živý uliční prostor, podporuje pěší dostupnost služeb, zvyšuje sociální interakci a je klíčovým nástrojem realizace koncepce „města krátkých vzdáleností“. Právě občanská vybavenost v parteru s přímým kontaktem na ulici je z pohledu funkčnosti městského prostředí optimálním řešením – umožňuje bezbariérový přístup, spontánní návštěvnost a přímý vizuální kontakt se životem v ulici.

Naproti tomu umístování povinné občanské vybavenosti ve druhém nadzemním podlaží bytových domů je v daném prostředí zpravidla nevhodné. Vyžaduje zdvojené vstupy, vede k „slepým“ nebo málo aktivním parterům a často k prostorům, které jsou fakticky neatraktivní a obtížně pronajimatelné. Služby a obchody ve druhém podlaží ztrácejí kontakt s ulicí a veřejným prostranstvím, jsou hůře dostupné seniorům, osobám s omezenou schopností pohybu či rodičům s kočárky a nesplňují základní předpoklad spontánní návštěvnosti, který je zásadní pro jejich provozní úspěšnost. Konkrétně v transformační ploše 411/559/2534 je severní část vymezena ulicí Goyova, která je v koncepčních dokumentech (Generel veřejných prostranství Prahy 10) i v Metropolitním plánu chápána jako hlavní pěší osa a lokální centrum, kde je aktivní parter s občanskou vybaveností žádoucí a urbanisticky plně odůvodněný. Naproti tomu jižní hrana transformační plochy je vymezena ulicí Vyžlovská, která nemá charakter obchodní či městské třídy, nýbrž typické obytné ulice bez předpokladů pro umístění rozsáhlé občanské či komerční vybavenosti (nedostatečný pěší pohyb, chybějící kapacity pro parkování a zásobování, odlišné urbanistické uspořádání). Paušální požadavek na dvě podlaží občanské vybavenosti v celé transformační ploše nereflexuje tuto vnitřní diferenciaci území a vede k nerealistickému a urbanisticky nežádoucímu zatížení obytných částí území.

Navrhovaná úprava Individuálního regulativu, tj. povinnost občanské/komerční vybavenosti pouze v přízemí a pouze v severní části při ulici Goyova, naopak přesně odpovídá moderním urbanistickým principům: podporuje aktivní parter v místě hlavní pěší osy a lokálního centra, respektuje reálné předpoklady a kapacity území a zároveň nevnučuje nefunkční občanskou vybavenost do druhého nadzemního podlaží nebo do poloh, kde pro ni chybí funkční předpoklady. Takto formulovaný regulativ dosahuje legitimních cílů Metropolitního plánu (živý parter, město krátkých vzdáleností, polyfunkční struktura) bez neúměrného omezení rezidenční funkce a bez diskriminačního zatížení celé transformační plochy.

### Podrobnější regulativ – koeficienty zastavění a podlažnosti, dopad na HPP

Jak již bylo uvedeno v části I. tohoto podání, návrh Metropolitního plánu stanoví pro transformační plochu 411/559/2534 podrobnější regulativ prostřednictvím koeficientu maximálního zastavění budovami ( $Z_{\max}$ ), koeficientu základního zastavění budovami ( $Z_z$ ) a koeficientu základní podlažnosti ( $V_z$ ) takto:  $Z_{\max} = 70 \%$ ,  $Z_z = 35 \%$ ,  $V_z = 8,0$ . V praxi to znamená, že na pozemcích Investora a Vlastníka je možné realizovat pouze cca 11.295 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy.

Záměr BD Nová Skalka přitom počítá s celkovou HPP ve výši 25.546 m<sup>2</sup>, přičemž byl projednán a posouzen jako souladný se stávajícím Územním plánem hl. m. Prahy – jak vyplývá zejména ze závazného stanoviska odboru územního rozvoje MHMP č. j. MHMP 170189/2024 ze dne 21. 8. 2024 a z usnesení orgánů hl. m. Prahy ze dne 10. 10. 2024. Pro umístění Záměru o tomto objemu není třeba využívat koeficient pro výpočet maximální HPP jiných pozemků, než jsou pozemky Investora a spoluinvestora (Vlastníka).

Nově navržené parametry  $Z_z = 35 \%$  a  $V_z = 8,0$  tak v konečném důsledku znamenají zásadní snížení objemu zástavby, které je oproti stávajícímu Územnímu plánu a dosavadnímu projednání Záměru výrazně restriktivní a není racionálně odůvodněno žádnou novou koncepční potřebou území. Představuje proto nepřiměřený zásah do vlastnických práv Vlastníka a Investora, neboť znemožňuje realizaci Záměru, který byl dosud připravován v důvěře v platnou územně plánovací dokumentaci a v koordinaci s MČ Praha 10 a IPR hl. m. Prahy.

Vlastníkem navrhovaná změna koeficientů ( $Z_z = 65 \%$  a  $V_z = 10,0$ ) naopak umožňuje realizovat HPP odpovídající schválenému koncepčnímu řešení a zásadně přispívá k efektivnímu a udržitelnému využití transformační plochy v souladu s principy intenzifikace zástavby v intravilánu a města krátkých vzdáleností. Současně odstraní neodůvodněnou disproporci mezi stávajícím stavem, dosavadním průběhem projednávání Záměru a nově navrženou regulací.

### Závěr

Vlastník trvá na tom, aby využitelnost Pozemku stanovená současným Územním plánem a projednaná s MČ Praha 10 a IPR hl. m. Prahy byla v podstatných rysech zachována a umožnila realizaci Záměru BD Nová Skalka.

Návrh Metropolitního plánu v podobě, v jaké stanoví Individuální regulativ požadující dvě podlaží občanské/komerční vybavenosti v celé transformační ploše 411/559/2534 a restriktivní podrobnější regulativ prostřednictvím koeficientů  $Z_z$  a  $V_z$ , představuje nepřiměřený, nedostatečně odůvodněný a selektivní zásah do vlastnického práva Vlastníka. Z výše uvedených důvodů Vlastník žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby upravil Individuální regulativ transformační plochy 411/559/2534 tak, že se zruší

požadavek na povinné vyhrazení přízemí a jednoho dalšího navazujícího podlaží pro komerční nebo občanskou vybavenost v celé transformační ploše a tento požadavek bude omezen pouze na přízemí s přímým kontaktem na veřejné prostranství při ulici Goyova a upravil podrobnější regulativ určený pro transformační plochu 411/559/2534 tak, aby koeficient základního zastavění budovami (Zz) činil 65 % namísto 35 % a koeficient základní podlažnosti (Vz) činil 10,0 namísto 8,0 a koeficient maximálního zastavění budovami (Zmax) zůstal zachován 70 %.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Dle ÚP SÚ HMP jsou na dotčeném místě vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené (plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území) a SMJ - smíšené městského jádra (smíšené (kombinované) využití ploch v centrální části města a centrech městských čtvrtí, zejména občanské vybavení a bydlení).

Je zřejmé, že s ohledem na vymezení výše uvedených ploch a kontinuitu ÚP SÚ HMP je žádoucí zachování polyfunkčního území s vyšším zastoupením komerčního (občanského) využití, ve vazbě na stanici metra Skalka. Ve verzi pro veřejné jednání byla v místě vymezena stávající komerční vybavenosti, která byla nahrazena individuálním regulativem pro její ochranu a zachování kapacity tak, aby nedošlo k její redukci v rámci transformace a vzniku nového funkčního uspořádání v území (např. pro doplnění obytné funkce je žádoucí zachování či navýšení podílu komerční/občanské vybavenosti v území).

Stanice metra Skalka je významný přestupní bod s potencionálem fungovat jako lokální centrum. V současnosti dochází v okolí stanice k postupné transformaci zástavby, z toho důvodu bylo území podrobně prověřeno Urbanistickou studií Skalka (zadávanou Městskou částí Praha 10) z roku 2022, která slouží jako nástroj pro následnou koordinaci záměrů a vytvoření základního prostorového rámce, reflektující významné prostorové vazby a vztahy v území. Tato studie v příslušné ploše navrhuje komerční vybavení (či aktivní parter) s požadavkem na přímý přístup z přilehlého veřejného prostranství.

Oproti veřejnému projednání byla navýšena podlažnost předmětné transformační plochy (na 12 RNP), což dává dostatečný rámec pro vytvoření přínosnější komerční nebo občanské vybavenosti v přízemí a jednom dalším navazujícím podlaží zástavby.

Na nedokončené záměry se vztahuje čl. 167 textové části Metropolitního plánu. Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

Lze konstatovat, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků i návaznost na regulativy ÚP SÚ. S těmito

hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navyšování míry využití území nad rámec právního stavu a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do návrhu MPP doplněn „přechodný“ regulativ pro záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti návrhu MPP zahájeno povolovací řízení podle stavebního zákona nebo podle NSZ, které k datu nabytí účinnosti MPP nebylo dokončeno, tak, aby mohly být tyto záměry považovány za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. Smyslem tohoto regulativu je zajištění důvěry a přiměřené kontinuity územního plánu, ochrana nabytých práv, dobré víry a legitimního očekávání dotčených osob, omezení retroaktivních účinků návrhu MPP a zajištění postupné adaptace na něj.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli

a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025797**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 859

Podatel | **Airport Park s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03BSP

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6577dgaf

Lokalita | 604

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Airport Park - letiště Ruzyně (1/2)

---

**Vyjádření**

Námítky:

1. upřesnění specifikace využití území

Specifikace zájmového území:

k. ú. Ruzyně

Transformační plocha 411/604/2501

Typ struktury: struktura areálů produkce

Způsob využití: produkční

Námítka 1.

V návaznosti na platné ÚR v zájmovém území vlastníka které počítá s budovami pro ubytování **doplnit do individuálních podmínek využití i budovy pro ubytování**. Možnost umístění budov pro ubytování není v metropolitním plánu jasně specifikována. V zájmové/předmětné lokalitě na parcelách podávajícího.

**Odůvodnění**

Ad. námítka 1:

Možnost umístění budov pro ubytování není v metropolitním plánu jasně specifikována. V zájmové/předmětné lokalitě na parcelách podávajícího.



---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. V krycím listu lokality 604 / Letiště Václava Havla je uveden individuální regulativ rozšiřující přípustné využití ve znění: "V lokalitě je přípustné umisťovat budovy pro ubytování."

Námítka

**ID 3036051**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 859

Podatel | **Airport Park s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03BSP

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6577dgaf

Lokalita | 604, 907, 925

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Airport Park - letiště Ruzyně (2/2)

---

**Vyjádření**

Námítky:

2. upřesnění VPS - upřesnění koridoru včetně ochranných pásem

Specifikace zájmového území:

k.ú. Ruzyně

Transformační plocha 411/604/2501

Typ struktury: struktura areálů produkce

Způsob využití: produkční

Námítka 2:

upřesnění parametrů VPS - rychlodráha Ruzyně - letiště Václava Havla. v metropolitním plánu nejsou přesně zanesená pásma, která jsou potřebná pro uvedenou stavbu - konkrétně doplňkové stavby a zejména ochranná pásma. Navrhujeme odebrání této VPS do doby, než bude rozsah ovlivnění zájmového území vlastníka jasně a přesně definován. Nebo případné ovlivnění projektu vlastníka projednáno s vlastníkem.

**Odůvodnění**

Ad. námítka 2):

V návrhu metropolitního plánu nejsou zaneseny doprovodné stavby k zakreslené VPS - rychlodráha Ruzyně - letiště Václava Havla. zejména není jasné, zda zejména ochranná pásma nezasahují do

širšího pásma, než které je určeno návrhem metropolitního plánu a zda tato pásma neomezují vlastníka v rámci jeho platného ÚR a tato pásma so jeho platného ÚR nezasahují. Zejména ochranná pásma by mohla výrazně negativně ovlivnit plánovanou zástavbu vlastníka, která má platné územní rozhodnutí. Toto ovlivnění by znamenalo výrazné snížení hodnoty celého projektu, kdy bychom byli nuceni tuto škodu vymáhat jak po zadavateli, tak po zpracovateli metropolitního plánu.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Požadavek není v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, resp. se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy.

Koridor pro železniční trať je vymezen na základě nadřazené dokumentace, v rozsahu odpovídajícím aktuální projektové dokumentaci s dostatečnou flexibilitou pro koordinaci v území. Jedná se o strategickou investici státu. Koridor je vymezený tak, aby zahrnul většinu souvisejících a navazujících staveb a úprav okolí. Regulativy Metropolitního plánu stanovují, že za součást stavby se považují i související stavby, které leží mimo koridor. Metropolitní plán nevymezuje ochranná pásma, ta jsou definována samostatným postupem až po vybudování železniční tratě. Rozsah ochranného pásma nesouvisí s koridorem. V území se již dnes nachází platný a závazný koridor nadřazené dokumentace ZÚR, takže vlastník není na svých právech krácen. Dotčený vlastník je vždy účastníkem navazujících řízení, ve kterých se ke svému potenciálnímu poškození může dostatečně vyjádřit.

Námítka

**ID 3027143**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 860

Podatel | **KKCG Real Estate Group a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZO93Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | cigx8skc

Lokalita | 110, 583

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 17

---

**Vyjádření**

Návrh nové transformační plochy s obytným využitím v lokalitě 583/Na Šancích

Požadujeme vytvoření nové transformační zastavitelné plochy s hybridní strukturou na našem pozemku v lokalitě 583/ Na Šancích (resp. rozšíření stávající transformační plochy 411/110/2215 v lokalitě 110/Nové Vysočany o náš pozemek - část území z lokality 583/Na Šancích) a o změnu způsobu využití z navržené produkční plochy na plochu s obytným využitím.

**Odůvodnění**

Jsme vlastníkem nemovitostí - parcel a objektů - zapsaných na LV č. 784 k.ú. Vysočany. Podle stávajícího UP SU HMP se pozemek a stávající administrativní objekt v našem vlastnictví nachází ve funkčním území ZVO, které umožňuje realizaci hotelového a ubytovacího zařízení. V současné době je na něm stávající administrativní budova, kterou chceme rekonstruovat a případně změnit její funkci na hotelové/ubytovací zařízení nebo nájemní bydlení. Proto požadujeme na našem pozemku se stávajícím administrativním objektem vytvoření nové transformační plochy zastavitelné s hybridní strukturou s obytným využitím umožňující rekonstrukci na hotel nebo nájemní bydlení.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával.

I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla v rámci výkresu Z01 - Výkres základního členění území nově vymezena plánovací smlouva 994/110/1036, tj. nikoliv rozšíření transformační zastavitelné plochy s hybridní strukturou 411/110/2215, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je

neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3027144**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 860

Podatel | **KKCG Real Estate Group a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZO93Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | cigx8skc

Lokalita | 110, 583

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Importovaná - Připomínka 18

---

### Vyjádření

Rozšíření transformační plochy 411/110/2215 v lokalitě 110/Nové Vysočany o část lokality 583/Na Šancích

Požadujeme vyjmutí našeho pozemku se stávajícím administrativním objektem z lokality 583/Na Šancích a jeho přičlenění do navržené transformační plochy 411/110/2215 v lokalitě 110/Nové Vysočany - zastavitelné plochy s hybridní strukturou s obytným využitím.

### Odůvodnění

Jsme vlastníkem nemovitostí - parcel a objektů - zapsaných na LV č. 784 k.ú. Vysočany. Podle stávajícího UP SU HMP se pozemek a stávající administrativní objekt v našem vlastnictví nachází ve funkčním území ZVO, které umožňuje realizaci případně hotelového a ubytovacího zařízení. V současné době je na něm stávající administrativní budova, kterou chceme rekonstruovat a změnit její funkci na hotelové/ubytovací zařízení nebo nájemní bydlení. Proto požadujeme náš pozemek se stávajícím administrativním objektem vyjmout z lokality 583/Na Šancích a přičlenit k navržené transformační ploše 411/110/2484 v lokalitě 110/Nové Vysočany - zastavitelné ploše s hybridní strukturou s obytným využitím, umožňující rekonstrukci na hotel nebo nájemní bydlení.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným

a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla v rámci výkresu Z01 - Výkres základního členění území nově vymezena plánovací smlouva 994/110/1036, tj. nikoliv rozšíření transformační zastavitelné plochy s hybridní strukturou 411/110/2215, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je



neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3027731**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 860

Podatel | **KKCG Real Estate Group a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMJZB

Identifikátor podání Portálu Pražana | f2u9gpxh

Lokalita | 513

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Importovaná - Připomínka 19

---

**Vyjádření**

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

**513/Sídliště Červený vrch - zmenšení velikosti transformační plochy 800/513/2033 na rozsah plochy v souladu se stávajícím ÚP.**

Námítka

Požadujeme zmenšit velikost transformační plochy určené pro veřejnou vybavenost 800/513/2033 na rozsah shodný s rozsahem ve stávajícím ÚP SÚ HMP a v souladu se změnou ÚP č. Z 1223/06.

**Odůvodnění**

Jsme vlastníky pozemků zapsaných na LV 3434 k. ú. Vokovice. Pořídili jsme v dobré víře pozemky s funkčním využitím dle stávajícího ÚP SÚ HMP. Na našem pozemku v rozsahu plochy VV vymezené dle stávajícího ÚP SÚ HMP v současné době realizujeme projektovou přípravu domu pro seniory, a to v plošném a kapacitním rozsahu dle regulativů stávajícího ÚP SÚ HMP. Na navazujícím sousedícím území OV-C v našem vlastnictví synergicky připravujeme v současné době záměr výstavby řadových rodinných domů, které jsou navrženy v celém rozsahu plochy stávajícího funkčního území OV-C. Zvětšení transformační plochy určené pro veřejné vybavení (na našem pozemku) na úkor zmenšení sousedící plochy

zastavitelného území pro bydlení (rovněž na našem pozemku a v rozsahu stávajícího území OV-C) je v zásadní kolizi s naším developerským záměrem, který na ploše sousedícího stávajícího území OV-C neuvažuje s výstavbou bytových domů, ale výstavbu areálu ŘRD.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3029100**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 860

Podatel | **KKCG Real Estate Group a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02A76

Identifikátor podání Portálu Pražana | k59um5b8

Lokalita | 120

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Lokalita 120/Kladenská – souhlasná námítka k transformační ploše 411/120/2180

**Vyjádření**

Jako vlastník pozemků transformační plochy 411/120/ 2180 v lokalitě 120/Kladenská souhlasíme v návrhu MPP s vymezením transformační plochy 411/120/ 2180, jejím využitím, podrobnějšími regulativy a výškovou regulací pro nově navrženou zástavbu na této ploše.

**Odůvodnění**

Vymezení transformační plochy 411/120/ 2180 v lokalitě 120/Kladenská, její využití, podrobnější regulativy a výšková regulace pro nově navrženou zástavbu na této ploše je v souladu s podkladovou studií pro navrženou změnu ÚP SÚ HMP č. Z 3257 ve vlně 16 a jejím projednáváním.

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3029101**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 860

Podatel | **KKCG Real Estate Group a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02A76

Identifikátor podání Portálu Pražana | k59um5b8

Lokalita | 121

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Lokalita 121/Strnadovy zahrady– souhlasná námítka  
k transformační ploše 411/121/2071**Vyjádření**

Jako vlastník pozemků transformační plochy 411/121/ 2071v lokalitě 121/Strnadovy zahrady souhlasíme v návrhu MPP s vymezením transformační plochy 411/121/ 2171, jejím využitím, podrobnějšími regulativy a výškovou regulací pro nově navrženou zástavbu na této ploše.

**Odůvodnění**

Vymezení transformační plochy 411/121/ 2071v lokalitě 121/Strnadovy zahrady, její využití, podrobnější regulativy a výšková regulace pro nově navrženou zástavbu na této ploše je v souladu s podkladovou studií pro navrženou změnu ÚP SÚ HMP č. Z 3687 ve vlně 46 a jejím projednáváním.

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3029928**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 860

Podatel | **KKCG Real Estate Group a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ0C4X

Identifikátor podání Portálu Pražana | pqn465j9

Lokalita | 932, 173

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Zvýšení výškové regulace věží v části transformační plochy 411/173/2513 v lokalitě 173/Černý kůň na 6(15)

**Vyjádření**

Požadujeme v návrhu vybrané části transformační plochy 411/173/2513 v lokalitě 173/Černý kůň vyšší výškovou regulaci hladiny věží (15), která kapacitně a plošně zohledňuje schválenou změnu ÚP SU HMP č. Z3319/18 (území SV s kódem H) na základě projednané aktuální studie zástavby.

Ve jižních čtvercích požadujeme v souladu s uzavřenou Smlouvou o spolupráci mezi MČ Praha 12 a vlastníky pozemku, schválenou ZMČ P12 usnesením č. Z-27-013-22 dne 14.6.2022, zvýšit výškovou regulaci se stanovenou hladinou věží na 6(15). Námítka na zvýšení hladiny věží byla investorem v rámci veřejného projednání návrhu MPP uplatňována již v roce 2022. Současně byla tato připomínka schválena MČ Praha 12 Usnesením ZMČ P12 č.Z-23-004-25 dne 12.11.2025 pod připomínkou č. 173/6.

**Odůvodnění**

Na pozemcích je připravena přestavba stávajícího brownfieldu na polyfunkční areál.

V rámci schvalování změny ÚP SÚ HMP Z 3319/18 byla s MČ Praha 12, HMP a IPR Praha projednána architektonická studie záměru zástavby. MČ Praha 12 uzavřela s vlastníky pozemku Smlouvu o spolupráci (dohoda o kontribuci), na základě které vlastník/investor poskytne MČ Praha 12 celkové plnění ve výši odpovídající dohodnuté kapacitě záměru s odsouhlaseným koeficientem H. Součástí dohody mezi investorem a MČ Praha 12 je i odsouhlasená studie zástavby s výškovými limity zástavby odpovídající hladině věží (15).

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava koeficientů a způsob výpočtu míry využití území a vymezení občanské vybavenosti bodem, tj. nikoliv úprava výškové regulace.

Pořizovatel předpokládá, že daný požadavek bude řešen prostřednictvím změny MPP po jeho vydání.

Zároveň lze uvést, že do návrhu MPP byl doplněn čl. 167 textové části, který zajišťuje, že regulativy obsažené v návrhu MPP aktuální záměr negativně neovlivní.



Námítka

**ID 3030312**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 860

Podatel | **KKCG Real Estate Group a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02BXD

Identifikátor podání Portálu Pražana | r8wnp5iu

Lokalita | 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | Lokalita 164/Nový Sedlec - nesouhlasná námítka k velikosti plochy občanské vybavenosti 800/164/2370

**Vyjádření**

Jako vlastník převažující části plochy občanské vybavenosti 800/164/2370 nesouhlasíme s velikostí plochy 16175 m<sup>2</sup> rezervované pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost a požadujeme její zásadní redukci odpovídající kapacitám souvisejícího území.

**Odůvodnění**

Plocha občanské vybavenosti 800/164/2370 o velikosti 16175 m<sup>2</sup> rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost je předimenzovaná a neodpovídá kapacitám předmětné lokality na území MČ Praha Suchdol. Neodpovídá ani kapacitám HPP, ani uvažovanému počtu obyvatel v tomto transformačním území na MČ Praha Suchdol.

Požadujeme plochu redukovat na max. stejnou velikost jako má plocha 800/164/1612 na MČ Praha 6, neboť uvažovaný počet obyvatel (žáků) pro tuto školu pro lokalitu Sedlec sever a jih je vyšší než pro území MČ Praha Suchdol.

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Rozsah plochy občanské vybavenosti 800/164/2370 odpovídá rozsahu vybavenosti v pořizované změně ÚP SÚ Z 3827. Dle dosavadního ÚP SÚ je území z většiny nezastavitelné, MPP tak značně rozšiřuje možnosti i míru využití v jeho projednané podobě.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně

případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

**ID 3030313**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 860

Podatel | **KKCG Real Estate Group a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02BXD

Identifikátor podání Portálu Pražana | r8wnp5iu

Lokalita | 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | Lokalita 164/Nový Sedlec - nesouhlasná námítka k vymezení transformační plochy 412/164/8139

**Vyjádření**

Jako vlastník části pozemku, nesouhlasíme v rámci OVP MPP s návrhem nestavební transformační plochy 412/164/ 8139 jejíž využití je navrženo jako parkové sportoviště a požadujeme, aby tato plocha byla vymezena pro veřejnou vybavenost, pro využití: rekreační vybavenost, stejně tak jako plocha 800/164/2052 v této lokalitě. Navíc plocha 800/164/8139 by měla pro budoucí obyvatele lokality 164/Nový Sedlec lepší dostupnost pro rekreační využití bez nutnosti překonání kapacitní Kamýcké ulice.

**Odůvodnění**

Území Nového Sedlce se stalo jednou z nejvýznamnějších rozvojových ploch na okraji Prahy. Cílem města je, aby zde vznikla fungující čtvrť v souvislosti s plánovaným prodloužením tramvajové trati z Podbabý do Suchdola. To vyžaduje změnu územního plánu a koncepci, podle které se území bude dále rozvíjet. IPR Praha zpracovával jako podklad pro Změnu ÚP Z3827 Urbanistickou studii Nový Sedlec. Je nutné konstatovat, že v průběhu posledních let došlo k majetkoprávním změnám v území, urbanistická studie nebyla doprojednána a ani nebyla schválena pořizovaná změna Z 3827. V návaznosti na návrh MPP a jeho podrobnější regulace a výškové limity bude nutné nově přistoupit k urbanistickému a zastavovacímu konceptu lokality. Z tohoto důvodu není vhodné přesně vymezovat funkčnost této plochy.

**Předurčení transformační plochy 412/164/ 8139 jako nestavební - parkové sportoviště, nemá vzhledem k výše uvedenému žádné opodstatnění a zdůvodnění a z hlediska svého umístění**

**a významu má obdobný charakter jako plocha 800/164/2052 v této lokalitě.**

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

V rámci kontinuity a legitimního očekávání MPP přihlédl ke studii a zmíněné změně, ve které je navržena plocha SO 5,6. MPP tedy obdobně navrhuje parkové sportoviště. V dosavadním ÚP SÚ není pro zastavitelnou plochu také žádná opora – plochy jsou vedeny jako nezastavitelné. Zároveň by byl požadavek v rozporu s dohodami s dotčeným orgánem.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti

výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

**ID 3030311**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 860

Podatel | **KKCG Real Estate Group a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02BXD

Identifikátor podání Portálu Pražana | r8wnp5iu

Lokalita | 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | Lokalita 164/Nový Sedlec - nesouhlasná námítka ke způsobu vymezení občanské vybavenosti 800/164/2370

**Vyjádření**

Jako vlastní převažující části pozemků občanské vybavenosti 800/164/2370 nesouhlasíme, aby tato funkce byla vymezena plochou. Požadujeme, aby občanská vybavenost 800/164/2370 byla vymezena bodem, stejně tak jako občanská vybavenost 800/164/1612 v lokalitě 164/Nový Sedlec a aby byla redukována na plochu odpovídající kapacitě ploch a předpokladu počtu obyvatel předmětného území.

**Odůvodnění**

Území Nového Sedlce se stalo jednou z nejvýznamnějších rozvojových ploch na okraji Prahy. Cílem města je, aby zde vznikla fungující čtvrť v souvislosti s plánovaným prodloužením tramvajové trati z Podbaby do Suchdola. To vyžaduje změnu územního plánu a koncepci, podle které se území bude dále rozvíjet. IPR Praha zpracovával jako podklad pro Změnu ÚP Z 3827 Urbanistickou studii Nový Sedlec. Je nutné konstatovat, že v průběhu posledních let došlo k majetkoprávním změnám v území, urbanistická studie nebyla doprojednána a ani nebyla schválena pořizovaná změna Z 3827. V návaznosti na návrh MPP a jeho podrobnější regulace a výškové limity bude nutné nově přistoupit k urbanistickému a zastavovacímu konceptu lokality. **Z tohoto důvodu není hodné pouze v jediném případě přesně - místem určovat plochu občanské vybavenosti 800/164/2370 a požadujeme vymežit tuto plochu bodem v redukované velikosti, odpovídající potřebám této části lokality.**

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Rozsah plochy občanské vybavenosti 800/164/2370 odpovídá rozsahu vybavenosti v pořizované změně ÚP SÚ Z 3827. Dle dosavadního ÚP SÚ je území z většiny nezastavitelné, MPP tak značně rozšiřuje možnosti i míru využití v jeho projednané podobě.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

**ID 3030310**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 860

Podatel | **KKCG Real Estate Group a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02BXD

Identifikátor podání Portálu Pražana | r8wnp5iu

Lokalita | 164

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | Lokalita 164/Nový Sedlec - souhlasná námítka k části lokality 164/Nový Sedlec

---

**Vyjádření**

Jako vlastník převažující části pozemků lokality 164/Nový Sedlec souhlasíme s podrobnější regulací a výškovou regulací transformačních ploch 411/164/2184, 411/164/2647 a 411/164/2646.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3030314**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 860

Podatel | **KKCG Real Estate Group a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02BXD

Identifikátor podání Portálu Pražana | r8wnp5iu

Lokalita | 164, 382, 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | Lokalita 164/Nový Sedlec - souhlasná námítka k výškové regulaci

---

**Vyjádření**

Jako vlastník převažující části pozemků souhlasíme s navrženou výškovou regulací v lokalitě 164/Nový Sedlec

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3030854**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 860

Podatel | **KKCG Real Estate Group a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDMENT

Identifikátor podání Portálu Pražana | u5r28bvr

Lokalita | 513, 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Název | Importovaná - Připomínka 14

---

**Vyjádření**

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

**Úprava výškové regulace - zvýšení podlažnosti ve čtverci lokality 513/Sídlíště Červený vrch**

Požadujeme upravit výškovou regulaci - zvýšit podlažnost ve vyznačeném čtverci lokality 513/Sídlíště Červený vrch v souvislosti s připravovanou výstavbou nárožního objektu pro seniory, a to na hodnotu 6.

**Odůvodnění**

Jsme vlastníkem pozemků uvedených na LV č. 3434 k.ú. Vokovice. Zakoupili jsme pozemky v dobré víře s funkčním využitím dle stávajícího ÚP SÚ HMP. V současné době na nich realizujeme projektovou přípravu bydlení pro seniory dle regulativů stávajícího ÚP SÚ HMP (na stávajícím území VV). Připravovaný záměr objektu bydlení pro seniory uvažuje návrh nárožního objektu, který by umožnil výstavbu nárožní orientační dominanty v lokalitě (výška 5-6 NP).

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

**ID 3031083**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 860

Podatel | **KKCG Real Estate Group a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02FT5

Identifikátor podání Portálu Pražana | v9pd9i6u

Lokalita | 197

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Název | Lokalita 197/Krč- nesouhlasná námítka - rozdělení  
transformační plochy P163-411/197/2198 na dvě části**Vyjádření**

Jako vlastník převažující části transformační plochy P163-411/197/2198 v lokalitě 197/Krč požadujeme tuto transformační plochu rozdělit na dvě části. Vyznačenou část v této námítce požadujeme oddělit od zbytku plochy tak, aby zde vznikly dvě samostatné transformační plochy.

Současně trvá i naše nesouhlasná námítka a požadavek na zvýšení podrobnější regulace podaná pod identifikátorem qt9y2apy.

**Odůvodnění**

Požadavek rozdělení jedné transformační plochy P163-411/197/2198 v lokalitě 197/Krč na dvě plochy vychází z projednané studie s MČ Praha 4.

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Rozdělení plochy, která je zatížena parametrickou regulací, bylo prověřováno a vyhodnoceno z koncepčních důvodů jako nevhodné, neboť koncepční řešení celé plochy jako celku bylo vyhodnoceno jako vhodné z pohledu zajištění urbanistických a funkčních požadavků na využívání a prostorové uspořádání území.

Navržené řešení tak bylo vyhodnoceno jako účelné a pořizovatel navrhl podateli nevyhovět.

Námítka

**ID 3031156**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 860

Podatel | **KKCG Real Estate Group a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNSOQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | vqgqurwt

Lokalita | 173, 932

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Název | Importovaná - Připomínka 10

**Vyjádření****Úprava-zvýšení výškové regulace v části transformační plochy 411/173/2513 v lokalitě 173/Černý kůň**

Požadujeme v návrhu vybrané části transformační plochy 411/173/2513 v lokalitě 173/Černý kůň vyšší výškovou regulaci hladiny věží (15), která kapacitně a plošně zohledňuje schválenou změnu ÚP SÚ HMP č. Z3319/18 (území SV s kódem H) na základě projednané aktuální studie zástavby. Ve jižních čtvercích požadujeme v souladu s uzavřenou Smlouvou o spolupráci mezi MČ Praha 12 a vlastníky pozemku, schválenou ZMČ P12 usnesením č. Z-27-013-22 dne 14.6.2022, zvýšit výškovou regulaci se stanovenou hladinou věží na 6(15). Námítka na zvýšení hladiny věží byla investorem v rámci veřejného projednání návrhu MPP uplatňována již v roce 2022. Současně byla tato připomínka schválena MČ Praha 12 Usnesením ZMČ P12 č.Z-23-004-25 dne 12.11.2025 pod připomínkou č. 173/6.

**Odůvodnění**

Na pozemcích je připravena přestavba stávajícího brownfieldu na polyfunkční areál.

V rámci schvalování změny ÚP SÚ HMP

Z 3319/18 byla s MČ Praha 12, HMP a IPR Praha projednána architektonická studie záměru zástavby. MČ Praha 12 uzavřela s vlastníky pozemku Smlouvu o spolupráci (dohoda o kontribuci), na základě které vlastník/investor poskytne MČ Praha 12 celkové plnění ve výši odpovídající dohodnuté kapacitě záměru s odsouhlaseným koeficientem H. Součástí dohody mezi investorem a MČ Praha 12 je i odsouhlasená studie zástavby s výškovými limity zástavby odpovídající hladině věží (15).

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP



rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava koeficientů a způsob výpočtu míry využití území a vymezení občanské vybavenosti bodem, tj. nikoliv úprava výškové regulace.

Pořizovatel předpokládá, že daný požadavek bude řešen prostřednictvím změny MPP po jeho vydání.

Zároveň lze uvést, že do návrhu MPP byl doplněn čl. 167 textové části, který zajišťuje, že regulativy obsažené v návrhu MPP aktuální záměr negativně neovlivní.

Námítka

**ID 3031153**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 860

Podatel | **KKCG Real Estate Group a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNSOQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | vqgqurwt

Lokalita | 932, 173

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Název | Importovaná - Připomínka 7

---

**Vyjádření****Úprava-zvýšení výškové regulace v části transformační plochy 411/173/2513 v lokalitě 173/Černý kůň**

Požadujeme v návrhu vybrané části transformační plochy 411/173/2513 v lokalitě 173/Černý kůň vyšší výškovou regulaci hladiny věží (15), která kapacitně a plošně zohledňuje schválenou změnu ÚP SÚ HMP č. Z3319/18 (území SV s kódem H) na základě projednané aktuální studie zástavby. Ve jižních čtvercích požadujeme v souladu s uzavřenou Smlouvou o spolupráci mezi MČ Praha 12 a vlastníky pozemku, schválenou ZMČ P12 usnesením č. Z-27-013-22 dne 14.6.2022, zvýšit výškovou regulaci se stanovenou hladinou věží na 6(15). Námítka na zvýšení hladiny věží byla investorem v rámci veřejného projednání návrhu MPP uplatňována již v roce 2022. Současně byla tato připomínka schválena MČ Praha 12 Usnesením ZMČ P12 č.Z-23-004-25 dne 12.11.2025 pod připomínkou č. 173/6.

**Odůvodnění**

Na pozemcích je připravena přestavba stávajícího brownfieldu na polyfunkční areál.

V rámci schvalování změny ÚP SÚ HMP

Z 3319/18 byla s MČ Praha 12, HMP a IPR Praha projednána architektonická studie záměru zástavby. MČ Praha 12 uzavřela s vlastníky pozemku Smlouvu o spolupráci (dohoda o kontribuci), na základě které vlastník/investor poskytne MČ Praha 12 celkové plnění ve výši odpovídající dohodnuté kapacitě záměru s odsouhlaseným koeficientem H. Součástí dohody mezi investorem a MČ Praha 12 je i odsouhlasená studie zástavby s výškovými limity zástavby odpovídající hladině věží (15).

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava koeficientů a způsob výpočtu míry využití území a vymezení občanské vybavenosti bodem, tj. nikoliv úprava výškové regulace.

Pořizovatel předpokládá, že daný požadavek bude řešen prostřednictvím změny MPP po jeho vydání.

Zároveň lze uvést, že do návrhu MPP byl doplněn čl. 167 textové části, který zajišťuje, že regulativy obsažené v návrhu MPP aktuální záměr negativně neovlivní.

Námítka

**ID 3031154**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 860

Podatel | **KKCG Real Estate Group a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNSOQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | vqgqurwt

Lokalita | 932, 173

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 22

Název | Importovaná - Připomínka 8

---

**Vyjádření****Nová transformační plocha v lokalitě 173/Černý kůň**

Požadujeme v návrhu MPP na našem pozemku samostatnou transformační plochu s obytným využitím s výškovou regulací kapacitně a plošně zohledňující jednak schválenou změnu ÚP SU HMP č.Z-3319/18 - území SV s kódem H, a jednak i studii zástavby projednanou s MČ Praha 12, IPR Praha a HMP.

**Odůvodnění**

Jsme vlastníky nemovitostí - objektů a pozemků - zapsaných na dvou LV - LV č.779 k.ú. Modřany a LV č.6924 k.ú. Modřany. S MČ Praha 12, HMP a IPR Praha byla projednána urbanistická studie zástavby. S MČ Praha 12 jsme projednali a uzavřeli Smlouvu o spolupráci (dohodu o kontribuci), na základě které jako vlastník/investor poskytneme MČ Praha 12 celkové plnění ve výši odpovídající dohodnuté kapacitě záměru s odsouhlaseným koeficientem H. Součástí smlouvy s MČ Praha 12 je i příloha odsouhlasené studie zástavby.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu je řešen s ohledem na schválenou změnu ÚP SÚ HMP Z3319, která prověřuje využití území.

Metropolitní plán není závislý na soukromých subjektech s ohledem na vlastnictví jednotlivých pozemků, ale na veřejném zájmu. Využití území a jeho prostorové uspořádání je upřesněno dílčími plochami

podrobnějšího členění. Toto členění nerozlišuje jednotlivé soukromé subjekty, ale odvíjí se primárně od měřítka zástavby, která má být v dané ploše umístěna.

S tím souvisí požadavek na umístění veřejné vybavenosti, který se vždy váže na celou (transformační) plochu. V tomto případě se jedná o bodovou značku na umístění občanské vybavenosti, která je v této ploše umístěna v kontinuitě s ÚP SÚ HMP. Při vymezení transformační plochy pouze na pozemky jednoho vlastníka by došlo k osvobození další vlastníků od tohoto požadavku, jelikož by byli součástí jiné (transformační) plochy, na kterou by se tato bodová značka nevztahovala.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které

přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

**ID 3031155**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 860

Podatel | **KKCG Real Estate Group a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNSOQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | vqgqurwt

Lokalita | 932, 173

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 23

Název | Importovaná - Připomínka 9

---

**Vyjádření****Nová transformační plocha v lokalitě 173/Černý kůň**

Požadujeme v návrhu MPP na našem pozemku samostatnou transformační plochu s obytným využitím s výškovou regulací kapacitně a plošně zohledňující jednak schválenou změnu ÚP SU HMP č.Z-3319/18 - území SV s kódem H, a jednak i studii zástavby projednanou s MČ Praha 12, IPR Praha a HMP.

**Odůvodnění**

Jsme vlastníky nemovitostí - objektů a pozemků - zapsaných na dvou LV - LV č.779 k.ú. Modřany a LV č.6924 k.ú. Modřany. S MČ Praha 12, HMP a IPR Praha byla projednána urbanistická studie zástavby. S MČ Praha 12 jsme projednali a uzavřeli Smlouvu o spolupráci (dohodu o kontribuci), na základě které jako vlastník/investor poskytneme MČ Praha 12 celkové plnění ve výši odpovídající dohodnuté kapacitě záměru s odsouhlaseným koeficientem H. Součástí smlouvy s MČ Praha 12 je i příloha odsouhlasené studie zástavby.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu je řešen s ohledem na schválenou změnu ÚP SÚ HMP Z3319, která prověřuje využití území.

Metropolitní plán není závislý na soukromých subjektech s ohledem na vlastnictví jednotlivých pozemků, ale na veřejném zájmu. Využití



území a jeho prostorové uspořádání je upřesněno dílčími plochami podrobnějšího členění. Toto členění nerozlišuje jednotlivé soukromé subjekty, ale odvíjí se primárně od měřítka zástavby, která má být v dané ploše umístěna.

S tím souvisí požadavek na umístění veřejné vybavenosti, který se vždy váže na celou (transformační) plochu. V tomto případě se jedná o bodovou značku na umístění občanské vybavenosti, která je v této ploše umístěna v kontinuitě s ÚP SÚ HMP. Při vymezení transformační plochy pouze na pozemky jednoho vlastníka by došlo k osvobození další vlastníků od tohoto požadavku, jelikož by byli součástí jiné (transformační) plochy, na kterou by se tato bodová značka nevztahovala.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou

kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

**ID 3031553**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 860

Podatel | **KKCG Real Estate Group a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZO8H8

Identifikátor podání Portálu Pražana | xkajxp5x

Lokalita | 513

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 24

Název | Importovaná - Připomínka 15

**Vyjádření**

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

**513/Sídliště Červený vrch - zvětšení plochy s využitím zastavitelná obytná v souladu se stávajícím ÚP a se změnou ÚP č. Z-1223/06.**

Požadujeme zvětšit plochu území se způsobem využití zastavitelná obytná, a to na plošný rozsah shodný s plochou funkčního území OV-C ve stávajícím ÚP SÚ HMM a ve shodě se schválenou změnou ÚP č. Z-1223/06.

**Odůvodnění**

Jsme vlastníky pozemků uvedených na LV 3434 k.ú. Vokovice. Pořídili jsme v dobré víře pozemky s parametry dle stávajícího ÚP SÚ HMP a v současné době na tomto území a v rozsahu plochy stávajícího území OV-C realizujeme projektovou přípravu rezidenčního souboru - zástavbu areálu ŘRD. Zmenšení plochy na našem pozemku určené k využití pro obytnou výstavbu je v zásadní kolizi s naším podnikatelským záměrem. Na pozemku neuvažujeme výstavbu nízkopodlažních bytových domů.

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3025804**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 864

Podatel | **AED project, a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ1U2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 67uun6kg

Lokalita | 550, 772

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s navrženými regulovanými počty podlaží v zakresleném čtverci výškové regulace.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3025805**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 864

Podatel | **AED project, a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ1U2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 67uun6kg

Lokalita | 550, 771, 772

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

---

### Vyjádření

Nesouhlasíme s navrženými regulovanými počty podlaží - max 2NP - v zakreslovaném čtverci výškové regulace.

### Odůvodnění

Vyznačený čtverec s navrženými regulovanými počty podlaží max. 2NP zasahuje do transformační zóny na pozemky ve vlastnictví zastoupené společností Capital 4Trading, a.s.. Na těchto pozemcích je podle podmínek stávajícího platného územního plánu povolen objekt o 6.NP. Majitel pozemků požaduje navýšení RNP na max 6NP.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území na východě území, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.



Námítka

**ID 3025806**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 864

Podatel | **AED project, a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ1U2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 67uun6kg

Lokalita | 550, 772

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3 / Námítka

---

### Vyjádření

Nesouhlasíme s výší koeficientu  $Z_z$  - koeficient základního zastavění budovami, případně s  $V_z$  - koeficient základní podlažnosti pro vyznačené území. Požadujeme navýšení  $Z_z$  na min. 39% nebo  $V_z$  na min. 6.

### Odůvodnění

Dle platného územního plánu je na vyznačeném řešeném území (vymezená plocha záměru) povolen objekt o HPP = 8952,1 m<sup>2</sup>. Projednávaný Metropolitní plán snižuje na stejném řešeném území již povolené max. HPP pro vyznačené řešené území a to omezením velikosti plochy záměru, ze které se max HPP záměru (HPP reg) vypočítávají a dále snížením přepočtových koeficientů  $Z_z$  a  $V_z$ .

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Kapacita plochy 411/550/2199 je odvozena dle kapacit z platného ÚP SÚ (plocha SV s kódem D) a odpovídá dílčím korekcím. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96.

V souladu s čl. 167 nemají regulativy MPP vliv na záměry, jejichž řízení započalo před nabytím jeho účinnosti.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo

shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Námítka

**ID 3026337**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 866

Podatel | **VÁVROVÁ ANDREA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RMF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 987ijw9j

Lokalita | 334

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Lokalita 892-Kalvárie- navýšení velikosti

---

### Vyjádření

Lokalita 892-Kalvárie zahrnuje ve verzi 2025 oproti verzi 2022 nově Veřejně prospěšnou stavbu. Proto požadujeme zvětšení plochy lokality o pozemek parc. č. 1236/1, katastrální území Stodůlky, nyní v Lokalitě 334-K Vidouli, který nahradí úbytek zeleně postoupený Veřejně prospěšné stavbě.

### Odůvodnění

Pozemek 1236/1, katastrální území Stodůlky je vedený v aktuálně platném Územním plánu jako ZMK-Zeleň městská a krajinná. Ve verzi z roku 2022 jako zelené transformační území. Svou povahou se nehodí do Lokality 334-K Vidouli, protože Lokalita 334-K Vidouli má v Cílovém označení lokality uvedeno: "Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality." Naopak Lokalita 892-Kalvarie má Cílové označení lokality: "Chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, stabilizované, rekreační lokality. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy."

Zároveň pozemek 1236/1 k.ú. Stodůlky nahradí plně plochu zeleně zabranou pro účely Veřejně prospěšné stavby.

Proto žádáme přiřadit pozemek 1236/1, katastrální území Stodůlky k Lokalitě 892-Kalvárie.

(Ve výkresové části bohužel nelze současně označit Lokalitu a zároveň parcelu, proto není pozemek 1236/1, k.ú. Stodůlky zaznačen. A sama Lokalita 334-K Vidouli se skládá ze dvou oddělených částí.)

Poznamka: Podávám Námitku, protože 1, v jedné z dotčených lokalit vlastním nemovitost (viz přiložený výpis z katastru)

2, nepřikládám sice 200 podpisů občanů s trvalým pobytem v Praze, nýbrž jen 113 podpisů. Nicméně valná většina podepsaných žije v bezprostřední blízkosti území řešeného touto Námitkou.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že Kalvárie i předmětný Park na Vidouli mají odlišný charakter, proto jsou součástí různých lokalit a jejich regulace se částečně liší (enkláva otevřené krajiny, nezastavitelná lokalita vs. zastavitelná lokalita s místním parkem).

Obojí však směřuje k obdobnému cíli, tedy nezpevněné ploše. Přidávat park do lokality Kalvárie by tedy bylo neúčelné a stíralo by odlišný charakter obou míst.

Obdobné odlišení existuje i v platném ÚP, i když ten používá strukturálně odlišné nástroje.

Námítka

**ID 3025816**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 867

Podatel | **KURZ ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RV6

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6aekb5a8

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Navyšování kapacit pro výstavbu v Hrdlořezích vs. chybějící občanské vybavení

---

### Vyjádření

Nesouhlasím s opětovným navýšením možnosti výstavby v transformačních plochách v Hrdlořezích – tj. transformační plocha č. 411/201/2012 a transformační plocha č. 411/201/2024. V oblasti není dostatečná občanská vybavenost. Chcete-li povolit výstavbu dalších bytů, je nutné ji podmínit doplněním chybějícího občanského vybavení (jak deficitního v současnosti, tak kapacity dostatečné pro další rozvoj)!

### Odůvodnění

Návrh Metropolitního plánu přichází s opětovným navýšením možnosti výstavby především bytů v transformačních plochách v Hrdlořezích – tj. transformační plocha č. 411/201/2012 a transformační plocha č. 411/201/2024.

Jde o navýšení možnosti výstavby jak ve vztahu k předešlému návrhu Metropolitního plánu, tak ve vztahu ke stávajícímu platnému územnímu plánu.

Transformační plocha č. 411/201/2012 svou polohou přibližně odpovídá částečně stávající funkční ploše SV-C a částečně funkční ploše OV-C, obě s nejvyšším přípustným koeficientem podlažních ploch 0,5. Výrazné navýšení kapacit pro výstavbu bylo představeno v předešlé verzi Metropolitního plánu a nyní bylo představeno další navýšení. V aktuální podobě Metropolitního plánu je navržen koeficient základního zastavění 25% a koeficient základní podlažnosti 4,0. Dohromady tedy postupnými kroky hrozí vznik až dvakrát objemnější zástavby oproti stávajícím možnostem.

Transformační plocha č. 411/201/2024 svou polohou přibližně odpovídá stávající funkční ploše OB-A s nejvyšším přípustným koeficientem podlažních ploch 0,2. V aktuální podobě Metropolitního plánu je navržen koeficient základního zastavění 20% a koeficient základní podlažnosti 3,0. Dohromady tedy postupnými kroky hrozí vznik až třikrát objemnější zástavby oproti stávajícím možnostem.

Přijetím takového návrhu bez dalších podmínek nebo opatření by došlo k dalšímu navýšení deficitu občanské vybavenosti v oblasti. Chyběla by tak dostupná kapacita novým obyvatelům, zároveň by se ještě zhoršily podmínky stávajícím obyvatelům Hrdlořez, kteří již dnes nedostatkem kapacit občanské vybavenosti trpí.

Návrh je vzhledem k nedostatku kapacit občanské vybavenosti v oblasti v rozporu s cíly a úkoly územního plánování definovanými Stavebním zákonem, s republikovými prioritami Politiky územního rozvoje a nevypořádává se ani s koncepčními dokumenty HMP či poznatky v Územně analytických podkladech.

Požadujeme v souvislosti s navyšováním kapacit pro další bytovou výstavbu v oblasti vyhodnocovat a doplňovat také deficitní veřejnou infrastrukturu. V oblasti občanské vybavenosti očekáváme, že součástí každé nadmístní změny bude řádné vyhodnocení (bilance kapacit a dostupnosti) těch elementů občanské vybavenosti, které jsou z hlediska dopadu relevantní. Nebude-li prokázána dostatečná kapacita a dostupnost některé součásti občanské vybavenosti, je třeba nastavit podmínky pro další rozvoj, tak jak nám ukládají předpisy a jak můžeme vidět v kdekteré obci v ČR.

Dle ÚAP místní dopad překračují svým významem ty návrhy, které jsou vymezeny plochou větší než 4 000 m<sup>2</sup>, kapacity jsou vyšší než 25 bytových jednotek, nacházejí se na urbanisticky exponovaném místě nebo jsou občanskou vybaveností.

V tomto případě se jedná o dvě úpravy transformačních ploch, které svým významem překračují místní dopad (jedna je vymezena plochou 21 810 m<sup>2</sup> a druhá je vymezena plochou 17 395 m<sup>2</sup>, navýšení kapacity pro výstavbu je oproti předešlému návrhu Metropolitního plánu výrazné a oproti stávajícímu platnému územnímu plánu dokonce několikanásobné tj. pravděpodobně více než 100 bytových jednotek).

V souvislosti s navyšováním kapacit těchto dvou transformačních ploch považujeme za logické vyhodnocovat z hlediska kapacit a dostupnosti občanskou vybavenost v kontextu BÚC19\_5 Praha 9 – Hrdlořezy. Tento BÚC vytváří logický urbanistický útvar, který je od sousedních částí města oddělen bariérami – na severu železniční tratí a neprostupnou linií areálů při ulici Pod Šancemi, z jihu ulicí Českobrodskou, z východu Průmyslovou a ze západu Spojovací.



V takto vymezeném prostoru se nachází příjemná rezidenční oblast s velkým podílem zelených-rekreačních ploch, zatím bohužel s výrazným deficitem v oblasti veřejné infrastruktury.

Dokážeme si představit, že zpracovatel územně plánovací dokumentace při podrobnějším zkoumání lokality vyhodnotí pro některé prvky občanské vybavenosti jako relevantní oblast jiný útvar. Očekáváme, že každá taková úvaha bude odůvodněna.

Je nutné připomenout, že v BÚC Hrdlořezy žilo předčtvrtstoletím jen sedm set obyvatel. Díky rozvoji v nových plochách (viz. zejména sídliště Zelené Město) i přestavbám (viz. např. bytové domy v ul. Mezilehlá na místě původních hospodářských objektů), dnes populace BÚC přesahuje 3 000 obyvatel (tj. šesti až sedminásobný nárůst).

V rámci vyhodnocování předloženého návrhu je nutné mj. posoudit kapacitu a dostupnost jednotlivých elementů občanské vybavenosti. V první řadě musí být určeno, které prvky veřejné infrastruktury jsou z hlediska významu navyšování kapacit rozhodující. Pokud tedy zpracovatel vyhodnotí, že navýšení má dopad na BÚC Hrdlořezy, je třeba si určit, které prvky občanského vybavení má BÚC Hrdlořezy mít po předpokládaném naplnění výstavby v navržených transformačních plochách. V dalším kroku je nutné zjistit, jestli taková infrastruktura je k dispozici v dostupné vzdálenosti a v dostatečné kapacitě.

Takovými prvky v našem BÚC nepochybně musí být kapacity mateřské a základní školy. Vyhodnocení potřebnosti dalších elementů občanské vybavenosti je odpovědností projektanta, který musí řádně zdůvodnit, zdali v Hrdlořezích má či nemá být např. knihovna či kulturně komunitní centrum s ohledem představené nanavyšování kapacit území.

Hodí se upozornit na skutečnost, že v současnosti jsou obyvatelům Hrdlořez formálně určeny školy v oblastech, dokterých se velmi obtížně dojíždí (o docházce mluvit nelze vůbec). Takový systém v praxi nefunguje a naprostá většina obyvatel hledá jiné možnosti (nejen školy a školky na Praze 3, ale i v jiných oblastech občanského vybavení lze Prahu 3 označit za přirozeně spádový směr – na rozdíl od centrálních oblastí Prahy 9). V kontextu správního členění Prahy však nelze ani do budoucna počítat s tím, že by poskytla sousední městská část kapacitu pro děti z Hrdlořez. Při hledání vhodného urbanistického řešení školních kapacit tak není možné uvažovat školní zařízení na území sousedních MČ, a to ani, když jsou tato zařízení poměrně blízko. Hledáme-li funkční model, musí být zařízení určená pro hrdlořezské děti umístěna tak, aby byla pro ně přirozeně “nejspádovější”.

Z návrhu Metropolitního plánu není vůbec zřejmé jakou metodikou byla vyhodnocena občanská vybavenost, pokud tedy byla vůbec občanská vybavenost vyhodnocována jako součást veřejné infrastruktury, která podmiňuje další rozvoj. Vhodnou metodikou vyhodnocení dostupnosti veřejné infrastruktury jsou např. Standary dostupnosti veřejné infrastruktury.

Relevantní neopomenutelné podklady lze dohledat také v ÚAP. Součástí jsou mj. demografické údaje, vč. prognóz a členění věkových kategorií, které jsou připraveny na míru pro projektování kapacit školních zařízení. Data jsou k dispozici pro jednotlivé BÚC (i proto je výhodné vyhodnocovat změnu vztahu k BÚC).

Stavební zákon definuje cíle a úkoly územního plánování. Udržitelný rozvoj přitom nespočívá v neustálém navyšování požadavků soukromých investorů bez doplňování mj. občanské vybavenosti. Musí být zajištěn soulad rozvoje s veřejnými zájmy, do kterých nepochybně patří i např. dostatečná veřejná infrastruktura. Orgány územního plánování mají koordinovat a konkretizovat veřejné zájmy, stanovovat koncepci rozvoje území, prověřovat a posuzovat veřejný zájem a vliv na veřejnou infrastrukturu. Stanovovat podmínky pro rozvoj a kvalitní bydlení. A uplatňovat poznatky z architektury, urbanismu a územního plánování.

Politika územního rozvoje nařizuje možnosti nové výstavby dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. V Pomůcce k uplatňování republikových priorit PÚR se dále uvádí:

*“Slova „přímo podmínit“ je třeba chápat tak, že veškeré plochy nové výstavby v územním plánu mohou být vymezeny pouze tehdy, pokud je v odůvodnění prokázáno, že je pro ně zajištěna dostatečná veřejná infrastruktura. Bud' je tedy v odůvodnění prokázáno, že veškerá stávající veřejná infrastruktura je dostatečná, nebo pokud se prokáže, že je v určitém rozsahu nedostatečná, musí se zároveň s novou výstavbou vymezit v územním plánu i příslušné plochy pro dobudování této chybějící veřejné infrastruktury. V rozsahu, v jakém by využití zastavitelných ploch pro novou výstavbu v případě chybějící veřejné infrastruktury vedlo ke vzniku situací, kdy by nebyly dodrženy požadavky právních předpisů nebo vznikly závažné urbanistické závady, musí být stavby v těchto plochách vyžadující veřejnou infrastrukturu zařazeny do podmíněně přípustného využití s podmínkou, že potřebná veřejná infrastruktura bude vybudována před povolením těchto staveb nebo alespoň před započatím jejich užívání. Potřebnou infrastrukturu je třeba současně v územním plánu slovně určit. Uvedená problematika může být v územním plánu řešena také svyužitím etapizace nebo s využitím podmínky vydání regulační hoplánu [vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7, část I., odst. 2 písm. e); zákon č. 183/2006 Sb., § 19 odst. 1 písm. f), § 43 odst. 2 a § 66 odst. 3 písm. f)].*

*Poznámka: Například je možné vymezit v ÚPD plochy nové výstavby a v podmínkách pro využití těchto ploch s rozdílným způsobem využití uvést dostatečnou veřejnou infrastrukturu, jejímž vybudováním je využití dané plochy pro danou novou výstavbu podmíněno. Dostatečnou veřejnou infrastrukturu lze zajistit i návrhem dalších ploch a koridorů pro záměry v území (komunikací, technických sítí, občanského vybavení...). Současně je třeba zohlednit i stávající veřejnou infrastrukturu, včetně dostupné občanské vybavenosti. V odůvodnění je pak nutno dané řešení dostatečně zdůvodnit.”*

Postrádáme vyhodnocení kapacit a dostupnosti základní a mateřské školy. Chybí výpočet předpokládaného počtu dětí v transformačních plochách. V dostupné vzdálenosti od transformačních ploch není k dispozici jediné místo pro děti. Základní občanská vybavenost denní docházky chybí. Nejen že není navrženo řešení, dokonce ani problém nebyl v dokumentaci identifikován, přestože je snadno zjištělný např. z ÚAP.

Přijetím nově předloženého návrhu Metropolitního plánu bychom se dostali také do rozporu se Strategií adaptace HMP na klimatickou změnu, částí udržitelná mobilita – podporou peší dopravy neboť nepochybně děti nebudou docházet pěšky do svých mateřských ani základních škol, pokud ty nejsou pěšky dostupné. Děti tak budou do škol denodenně dováženy – velmi často auty. Problém je již identifikován v ÚAP, ve kterých se uvádí, že podíl dětí, které bydlí ve vzdálenosti větší než 800 m od ZŠ a 600 m od MŠ stoupá. Návrh Metropolitního plánu v předložené variantě nepochybně jen přispěje k dalšímu nárůstu podílu dětí žijících mimo pásma dostupnosti ZŠ a MŠ.

Strategický plán HMP požaduje rozvíjení kompaktního města v souladu s principy města krátkých vzdáleností. S konceptem města krátkých vzdáleností je ovšem návrh Metropolitního plánu také v rozporu, neboť v dostupné vzdálenosti od transformačních ploch (jejichž kapacita je novým návrhem Metropolitního plánu opět navyšována) chybí i základní občanská vybavenost denní docházky pro děti a lze oprávněně očekávat navýšení IAD za účelem dovážení dětí do škol.

Metropolitní plán je také v rozporu s Klimatickým plánem HMP jak v části Nová výstavba s uhlíkově neutrální bilancí a realizovaná dle motto “město krátkých vzdáleností” tak v části Podpora peší dopravy.

Je nutné počítat s tím, že Metropolitní plán přinese ledatak snížení hodnoty Indikátoru udržitelnosti rozvoje - podíl dětí 3 až 5 let v docházkovém pásmu do 600 m od mateřských škol. Podobně podíl dětí 6 až 14 let v docházkovém pásmu do 800 m od základních škol klesne neboť v okolí transformačních ploch v Hrdlořezích není žádná

základní škola. Přitom v ÚAP je identifikován problém, kdy jak pro MŠ tak pro ZŠ je žádoucím trendem růst počtu dětí v dostupné vzdálenosti od školského zařízení, ale návrh Metropolitního plánu v BÚC Hrdlořezy způsobí pokles počtu dětí v dostupné vzdálenosti od školského zařízení.

Hodí se dále upozornit, že v ÚAP je na několika místech celkem zřetelně vidět, jaké problémy naší oblast trápí. Kolik míst chybí ve školkách a školách. Jaká je jejich dostupnost.

V odůvodnění nelze vůbec dohledat prokázání dostatečnosti veřejné infrastruktury. Vůbec ani není zřejmé, zda-li se projektant pokoušel ověřovat kapacity veřejné infrastruktury, natož aby ji určil a v případě zjištění deficitu nastavil podmíněnost, jak ukládá PÚR. Návrh Metropolitního plánu není v souladu s PÚR.

Obecně žádáme o větší míru pochopení potřeb lokality, hledání podstaty problému a jeho řešení. Je-li požadavkem zadavatele navýšení kapacit pro výstavbu (zřejmě především bytovou) v Hrdlořezích, je zodpovědností pořizovatele a zpracovatele předložit dokumentaci vypracovanou tak, aby odpovídala platným předpisům. Možné tak je např. doplnit podmíněnost výstavby. Umožnění výstavby až po dobudování dostatečných kapacit ZŠ a MŠ je zcela běžným požadavkem územních plánů kdejakých obcí napříč republikou.

V kontextu údajů v ÚAP, pravidel územního plánování a koncepcí HMP je jen těžko představitelné, že bude navyšována kapacita v oblastech bez základní občanské vybavenosti – ZŠ i MŠ. Předložená dokumentace neodpovídá požadavkům předpisů, není řádně vyhodnocena ani odůvodněna a vykazuje závažné urbanistické závady, kterých si musí být vědomi všichni projektanti, kteří se na její přípravě podíleli.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifčnosti a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by

při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ

HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytky zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti. Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich

kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze



v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025818**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 869

Podatel | **Property Zelený Pruh, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW2XA

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6bdumja5

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Pozitivní PZP 195

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s uvedenou výškovou regulací ve čtvrcích - 12 NP. Pro již zpracovaný záměr zástavby BD Zelený Pruh, objektu s byty v podlažích 1-13. NP na pozemcích č. parc. 310/60 a 310/79 v k.ú. Kamýk. Záměr podpoří využití lokality smíšeného obytného města.

**Odůvodnění**

Metropolitní plán respektuje modernistickou zástavbu sídlišť jako nedílnou součást dnešního města. I v těchto částech města podporuje odlišnost a autonomii jednotlivých lokalit, umožňuje vkládání nových vrstev zástavby a městského života do otevřených struktur sídlišť. Zpracování projektové dokumentace BD Zelený Pruh je na úrovni UR a máme v tuto chvíli platné UR.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3025819**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 870

Podatel | **PŘIBYL ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW669

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6bwy9bu9

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Námítka proti změně ÚP týkající se Zahrádkářské osady Červený Vrch, Praha 6 - Vokovice

### Odůvodnění

Dobrý den,

jako majitel/majitelka zahrady v zahrádkářské osadě Červený vrch, Praha 6 Vokovice, (parcela č. 1271/62 jsem dotčen/ dotčena návrhem řešení v Metropolitním plánu.

Naše zahrádkářská osada Červený vrch je včleněna návrhem Metropolitního plánu do území Šárka – plocha „nezastavitelná přírodní“, zatímco např. zahrádkářská osada Jenerálka je navrhována jako plocha „**zastavitelná nestavební**“.

Vzhledem k činnosti, kterou na zahrádkách provozujeme požaduji změnu na status „zastavitelná nestavební“, abychom zde mohli zachovat nezbytné stávající zázemí pro zahradničení – tj. zahradní domek, resp. domek na nářadí apod.

Nerozumím, z jakého důvodu by dvě stejně fungující zahrádkářské osady na území stejné městské části měly být v metropolitním plánu definovány rozdílně. Navržené řešení považuji za diskriminační.

**Vznáším tedy námítku proti navrženému řešení a požaduji, aby byla zahrádkářská osada Červený vrch, Praha 6, ve které vlastním zahrádku a také podíl na společných pozemcích, byla vedena jako plocha „zastavitelná nestavební“ (shodně jako tomu je u ZO Jenerálka, Praha 6).**

S pozdravem

podatel

V Praze dne 2. 12. 2025

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých

a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP dostatečným způsobem chrání stávající zahrádkové osady a zároveň nebrání vzniku nových. Zahrádkové osady jsou vymezovány konkrétní plochou v souladu se zněním čl. 111 odst. 3. Jejich vymezení je koordinováno s reálným stavem v území a zapracováno v návaznosti na právní stav. Dále podrobněji viz příloha P.184 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě výsledků veřejného projednání byly regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP. Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025822**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 871

Podatel | **CPI Retails ONE, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY78QL

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6d4zeyt4

Lokalita | 215

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Penny Řepy - Kontinuita územního plánování

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením využitelnosti svých pozemků a požaduje zachování kontinuity územního plánování mezi stávajícím územním plánem a Metropolitním plánem, tedy aby Metropolitní plán umožňoval na pozemcích ve vlastnictví podatele minimálně takovou hrubou podlažní plochu zástavby, jakou na pozemcích umožňuje platný územní plán.

### Odůvodnění

Vzhledem k tomu, že pro omezení stávající využitelnosti jeho pozemků není objektivní důvod, podatel v legitimním očekávání v její zachování činí aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě polyfunkčního objektu, přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady. Upravený návrh Metropolitního plánu však oproti stávajícímu stavu diskontinuálně významně omezuje využitelnost pozemků podatele a zamýšlený, dosud přípustný, záměr znemožňuje.

Podatel proto s odkazem na právní kontinuitu požaduje zachování minimálně takové hrubé podlažní plochy staveb, jakou na pozemcích umožňuje platný územní plán.

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemkům dotčeným námítkou podal současně i námítky proti navrhovanému výškovému regulativu, které s touto námítkou úzce souvisí a které se fakticky týkají také kontinuity územního plánování.

---

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Transformační plocha byla koncepčně prověřena a byla vyhodnocena jako přiměřená pozici v rámci stabilizované lokality.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů  $Z_z$ ,  $V_z$ ,  $Z_{max}$  zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ pro koeficient C, tj. C+.

Kapacita navazující na hodnotu KPP platného ÚP kód C (KPP 0,5) byla vyhodnocena jako přiměřená pozici v rámci historické stabilizované lokality. KPPp 0,8 je podmíněně přípustný a je nenáročný.

Pokud na pozemcích požadavku je řešen záměr, pro který je zahájeno řízení na příslušném stavebním úřadě, je možné, po splnění podmínek, využít článek č. 167 pro nedokončené záměry.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu

MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.



Námítka

**ID 3025821**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 871

Podatel | **CPI Retails ONE, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY78QL

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6d4zeyt4

Lokalita | 215

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Penny Řepy - Výšková regulace

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným rozmezím podlažnosti ve vztahu k pozemkům ve vlastnictví podatele a požaduje, aby na celé ploše pozemků podatele bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 8.

### Odůvodnění

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu k pozemkům v jeho vlastnictví. Podatel činí v současné době aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě polyfunkčního objektu pro bydlení s doplňkovou funkcí občanské vybavení v souladu s hlavním využitím.

Omezení a změna využitelnosti pozemků nemá opodstatnění, není důvodné ani přiměřené, a proto ani z pohledu ochrany vlastnického práva podatele přípustné.

Podatel proto požaduje navýšení rozmezí podlažnosti na hodnotu 8, což umožňuje naplnění polyfunkčního charakteru budoucí zástavby v souladu s hlavním využitím území. V širším okolí se již nacházejí objekty se stejnou nebo obdobnou podlažností 8 RNP, což potvrzuje, že navrhovaný výškový regulativ je plně slučitelný s urbanistickým charakterem území.

Současně je podatelem požadované rozmezí podlažnosti vnímáno jako vhodný nástroj pro dlouhodobý urbanistický rozvoj dané lokality, která vykazuje výrazný potenciál pro další stavební, a tedy i funkční rozvoj. Vyšší podlažnost umožní kompaktnější a efektivnější prostorové uspořádání, což je plně v souladu s veřejným zájmem. Zvýšení podlažnosti zároveň neohrožuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků.

Podatel proto požaduje navýšení rozmezí podlažnosti na hodnotu 8, tedy na výšku korespondující s okolní zástavbou.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území transformační plochy, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část,

resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3025824**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYCM5Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6dk3vutk

Lokalita | 850

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Nesouhlasíme se zásadní změnou funkčního využití předmětné lokality ze smíšené obytné na čistě rekreační. A to vzhledem k dnes platnému Územnímu plánu hl. m. Prahy, viz odůvodnění.

### Odůvodnění

Plánovaný záměr vychází z aktuálně platného Územního plánu hl. m. Prahy, který v předmětné lokalitě definuje plochu SV – všeobecně smíšenou; věříme, že by měla být zachována právní kontinuita a investorská jistota v řešeném území. Změnou zastavitelnosti této plochy a její změnou na rekreační plochu dojde k významným finančním škodám a ztrátě hodnoty vykonané práce.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Požizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026344**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYMZRS

Identifikátor podání Portálu Pražana | 99ypv9yb

Lokalita | 767, 072

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s novou výškovou regulací v území (navýšení ze 6 RNP na 8 RNP).

Souhlasíme s možností dalšího navýšení o 1 RNP pro budovy podél metropolitních a čtvrtkových tříd.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.



Námítka

**ID 3026362**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFND4

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9cb8h96j

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Článek 167 - souhlas

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s článkem č. 167 Nedokončené záměry.

**Odůvodnění**

Článek č. 167 Nedokončené záměry zajišťuje kontinuitu a předvídatelnost v území pro investory a vlastníky pozemků.

Na pozemcích parc. č. 2847/2, 3, 8, 9, 13, 15, 17, 19, 29, 41, k. ú. Záběhlice, aktuálně běží povolení záměru, „Dostavba a doplnění služeb Sport Resort Záběhlice (dříve ČAFC Praha), Fotbalová akademie a tréninkové centrum Horsta Siegla a Josefa Chovance“, který má díky článku č. 167 Nedokončené záměry zajištěnou právní kontinuitu.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3026361**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFND4

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9cb8h96j

Lokalita | 223, 551

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Výšková regulace - nesouhlas

---

### Vyjádření

Navrhovaná výšková regulace předmětných pozemků, viz příloha, LV\_3282\_vypisy KN, k. ú. Záběhllice, neodpovídá jejich potenciálu, poloze a významu v dané městské struktuře.

**Žádáme, aby výšková regulace v daném čtverci, zahrnujícím pozemky uvedené v příloze, v katastrálním území Záběhllice, byla zvýšena, a to z 2 RNP na 4 RNP. Namítající navrhuje, aby pořizovatel výškovou regulaci daných pozemků tímto způsobem upravil (zvýšil).**

### Odůvodnění

Takto nízká výšková regulace neumožňuje budoucí rozvoj sportovní plochy, protože sportovní stavby mají již z pouhé povahy své typologie obvykle více nadzemních podlaží nezbytně nutných pro svůj provoz.

Na pozemcích parc. č. 2847/2, 3, 8, 9, 13, 15, 17, 19, 29, 41, k. ú. Záběhllice, aktuálně běží povolení záměru, „Dostavba a doplnění služeb Sport Resort Záběhllice (dříve ČAFC Praha), Fotbalová akademie a tréninkové centrum Horsta Siegla a Josefa Chovance“, které již získalo souhlasné závazné stanovisko od MHMP OUR ze dne 1. 4. 2025 – tedy i souhlas s výškou záměru, která je plánována na 4 a 4+1 NP (viz str. 3/7 přiloženého stanoviska).

Zdvořile proto požadujeme logickou korekci výškové regulace na 4 RNP, protože v opačném případě by vznikla majiteli pozemků

významná finanční újma kvůli nemožnosti realizace plánovaného záměru.

Navíc máme poznámku k faktu, že okolní stávající stavby mají 4 RNP a stejnou výšku, odpovídající 4 RNP, má i stávající sportovní hala, která se v lokalitě nachází – tuto skutečnost též žádáme uvést do souladu v grafické části metropolitního plánu.

Vzhledem k výše uvedenému a Jelikož jsme do příprav projekčních prací v daném území již vložili nemalé finanční prostředky, tedy žádáme, aby výšková regulace v daném čtverci, zahrnujícím výše uvedené pozemky v katastrálním území Záběhlce byla zvýšena, a to ze 2 RNP na 4 RNP

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd

a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3026411**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ0BZT

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9gd7vzyh

Lokalita | 267

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Funkce - souhlas

---

**Vyjádření**

Souhlasíme se zachováním obytné funkce v rozvojové ploše 414/267/5033.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3026412**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ0BZT

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9gd7vzyh

Lokalita | 267

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Míra využití území - nesouhlas

**Vyjádření**

Nesouhlasíme s mírou využití území (z koeficientů vypočítanou kapacitou HPP) v rozvojové ploše 414/267/5033 uvedenou v krycím listu 267 / Šeberov; konkrétně nesouhlasíme s nízkým koeficientem základního zastavění budovami (Z z ).

**Odůvodnění**

Námítku uplatňujeme, neboť tato míra využití území je nižší než míra využití území v návrhu MPP, který byl zveřejněn 26. 4. 2022. Z tohoto důvodu zdvořile žádáme o zvýšení koeficientu základního zastavění budovami (Z z ) z 20 % na vyšší hodnotu. Koeficient základního zastavění budovami pouze 20% je extrémně nízký a jeho výsledkem by byla velice řídká zástavba, která není z pohledu provozu a hustoty obyvatelstva ekonomicky efektivní.

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Navržená regulace rozvojové plochy 414/267/5033 a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku článkům 72 až 77 a 95 a 96.

Dle ÚP SÚ HMP jsou v dotčeném místě vymezeny plochy se stanovenou mírou využití kódy A - C. S ohledem na charakter území dotčená plocha navazuje na vesnickou strukturu zástavby se stanoveným typickým počtem podlaží 2. Vesnickou strukturu zpravidla tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo podél historické cesty anebo okolo návsi na křížení cest, na které často navazuje novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba je typicky nízkopodlažní. Kapacita rozvojové plochy je navržena adekvátně s ohledem na kontinuitu ÚP SÚ HMP, charakter území a stávající urbanistickou strukturu, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla



jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Námitka

**ID 3026413**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ0BZT

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9gd7vzyh

Lokalita | 267

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Zrušení obchvatu - nesouhlas

**Vyjádření**

Nesouhlasíme se zrušením obchvatu Šeberova (S4 - ostatní dopravně významné komunikace) -konkrétně obchvatu okolo rozvojové plochy 414/267/5033.

**Odůvodnění**

V aktuálně platném Územním plánu hl. m. Prahy je obchvat (S4) okolo rozvojové plochy 414/267/5033 zanesen (v Metropolitním plánu jeho úsek probíhá skrz lokalitu 936 / Hrnčíře - Kateřinky) a náš záměr s ním počítá. Protože se jedná se o jedinou možnost dopravního připojení našeho záměru, požadujeme zachovat kontinuitu a předvídatelnost v územním plánování, a tím připojitelnost našich pozemků na dopravní infrastrukturu.

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 414/267/5033 a úprava výškové regulace, tj. nikoliv zrušení prvku komunikační sítě v rámci dopravní infrastruktury, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

**ID 3026507**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMHND

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9u2yihrf

Lokalita | 192

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Parametrické regulativy - nesouhlas park

---

**Vyjádření**

Nesouhlasíme s parametrickou regulací plochy.

Požadujeme, aby umístění parku (PP) bylo označeno bodem a bylo situováno pouze na pozemcích HMP.

**Odůvodnění**

Na námi řešeném území souhlasíme pouze s umístěním ploch VV/OV – základní školy a mateřské školy, což odpovídá pořízené Územní studii „DEPO PÍSNICE A OKOLÍ“, kterou pro MHMP OUR zpracovala společnost Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o. a která byla publikována veřejnou vyhláškou na webu MHMP (praha.eu) dne 25. 11. 2025.

Zdvořile žádáme uvést MPP do souladu s touto zmíněnou ÚS.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Bodové značky jsou v rámci Metropolitního plánu (MPP) umisťovány zpravidla pouze v plochách doplňujících stávající struktury. Dotčené území je v návrhu Metropolitního plánu vymezeno jako primárně transformační, částečně rozvojová plocha nových struktur. Z toho důvodu je regulace stanovena parametricky.

Návrh MPP je koordinován s aktuálně pořizovanou Územní studií Depo Písnice a okolí. Jedním z účelů územní studie je jako podklad pro novou územně plánovací dokumentaci hl. m. Prahy, v cílovém stavu jako podklad pro rozhodování v území. Na základě podrobnějšího prověření, s ohledem na kontinuitu ÚP SÚ HMP, územní studie navrhuje parkovou plochu nejen na pozemcích HMP. Území je zároveň podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Pomocí tohoto nástroje bude zohledněno umístění parkové plochy na soukromých pozemcích.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026508**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMHND

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9u2yihrf

Lokalita | 192

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Parametrické regulativy - nesouhlas plocha VV

---

**Vyjádření**

Nesouhlasíme s parametrickou regulací plochy.

Požadujeme, aby plochy VV byly označeny bodem a byly umístěny v souladu s územní studií DEPO PÍSNICE A OKOLÍ, viz odůvodnění.

**Odůvodnění**

Na námi řešeném území souhlasíme pouze s umístěním ploch VV/OV – základní školy a mateřské školy, což odpovídá pořízené Územní studii „DEPO PÍSNICE A OKOLÍ“, kterou pro MHMP OUR zpracovala společnost Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o. a která byla publikována veřejnou vyhláškou na webu MHMP (praha.eu) dne 25. 11. 2025.

Zdvořile žádáme uvést MPP do souladu s touto zmíněnou ÚS.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Bodové značky jsou v rámci Metropolitního plánu (MPP) umísťovány zpravidla pouze v plochách doplňujících stávající struktury. Dotčené území je v návrhu MPP vymezeno jako primárně transformační, částečně rozvojová plocha nových struktur. Z toho důvodu je regulace stanovena parametricky.

Návrh MPP je koordinován s aktuálně pořizovanou Územní studií Depo Písnice a okolí. Jedním z účelů územní studie je jako podklad pro novou územně plánovací dokumentaci hl. m. Prahy, v cílovém stavu jako podklad pro rozhodování v území. Na základě podrobnějšího prověření území byly stanoveny kapacity pro umístění veřejné vybavenosti. Území je zároveň podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Pomocí tohoto nástroje bude zohledněno umístění veřejné vybavenosti na soukromých pozemcích.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.



Námitka

**ID 3027065**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW1S6

Identifikátor podání Portálu Pražana | byvri6jk

Lokalita | 156, 583, 776, 881

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | Námitka proti stanovenému rozmezí podlažnosti 2 (1-2 RNP) na pozemcích zapsaných na LV č. 203, p. č.

893/1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,23, k.ú. Vysočany, ve vlastnictví společnosti TR Service, s.r.o.

---

### Vyjádření

Společnost TR Service s.r.o. požaduje v Metropolitním plánu („MPP“) bylo rozmezí podlažnosti 2 (1-2 RNP) na pozemcích zapsaných na LV č. 203, p. č. 893/1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,23 ("Pozemky"), vše v katastrálním území Vysočany, v lokalitě 583 / Na Šancích zvýšeno na rozmezí podlažnosti 8 (6-8 RNP),

### Odůvodnění

Stanovení rozmezí podlažnosti 2 (1-2 RNP) na Pozemcích je v porovnání s okolními pozemky v okolních lokalitách diskriminační. Pozemky se nacházejí v lokalitě označované Návrhem MPP jako lokalita 583 / Na Šancích. Okolní lokality, které mají obdobný charakter jako lokalita 583 / Na Šancích, mají přitom stanovená vyšší rozmezí podlažnosti, viz například lokalita 156 / Elektra s rozmezím podlažnosti 8 (6-8 RNP) až 12 (7-12 RNP). Pro odlišný přístup ve stanovení rozmezí podlažnosti na Pozemcích a okolních pozemcích v dotčené lokalitě, který má zásadní dopad na možnosti využití Pozemků, a hlavně realizaci Záměru, přitom ve vztahu k Pozemkům neexistuje žádný ospravedlnitelný důvod.

**Podatel s ohledem na výše uvedené žádá, aby na jeho Pozemcích bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 8 odpovídající 6-8 RNP v souladu s čl. 98 odst. 3 MPP, tj. aby na Pozemcích bylo možné realizovat záměr podatele.**

## Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, bylo zrušení koridoru konvenční železniční trati (návrh), tj. nikoliv úprava výšková regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část,

resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3027067**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW1S6

Identifikátor podání Portálu Pražana | byvri6jk

Lokalita | 583

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | Námítka proti zařazení lokality 583 / Na Šancích do „struktury (08) areálů produkce“.

---

### Vyjádření

Společnost TR Service s.r.o. požaduje přehodnocení zařazení lokality do struktury areálů produkce a zohlednění vlastností sousedních struktur (03) hybridní a (04) heterogenní a umožnění tak realizaci kvalitního urbanistického konceptu polyfunkční zástavby mezi železniční tratí a atraktivní plochou zeleně.

### Odůvodnění

Jako vlastník dotčených pozemků uplatňujeme námítku podle zákona č. 183/2006 Sb., protože navržené regulativy Metropolitního plánu hl. m. Prahy (dále jen „MPP“) neodpovídají povinnostem vyplývajícím z právního rámce územního plánování, zejména principům udržitelného rozvoje území (§ 4 stavebního zákona), povinnosti chránit a rozvíjet charakter území (§ 41 stavebního zákona), povinnosti respektovat hodnoty území (§ 42 stavebního zákona), povinnosti věcné správnosti a proporcionality (§ 152 odst. 1 stavebního zákona) a povinnosti zohlednit veřejné zájmy (§ 3 odst. 1 stavebního zákona).

Návrh MPP lokalitu 583 / Na Šancích zařazuje mezi plochy s režimem, který omezuje či zcela vylučuje další rozvoj lokality.

**Na základě výše uvedeného navrhuje úpravu regulace lokality 583 / Na Šancích tak, aby odpovídala skutečnému charakteru území, respektovala vlastnická práva, zachovala kulturní hodnoty a umožnila stavební rozvoj odpovídající hybridní či heterogenní struktuře města**

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava územní rezervy pro trať metra, tj. nikoliv úprava zařazení lokality ze struktury areálů produkce do struktury (03) hybridní či (04) heterogenní, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část,

resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3027066**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW1S6

Identifikátor podání Portálu Pražana | byvri6jk

Lokalita | 583

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | Námítka proti zařazení lokality 583 / Na Šancích do kategorie „produkční plocha“.

---

### Vyjádření

Společnost TR Service s.r.o. požaduje doplnění prvku “zastavitelná OBYTNÁ transformační plocha” podle čl. 71 odst. 1 zařazenou nyní v kategorii “Zastavitelná produkční lokalita a plocha” podle čl. 62 v rámci stabilizované produkční lokality 583 / Na Šancích.

### Odůvodnění

Jako vlastník dotčených pozemků uplatňujeme námítku podle zákona č. 183/2006 Sb., protože navržené regulativy Metropolitního plánu hl. m. Prahy (dále jen „MPP“) neodpovídají povinností vyplývajícím z právního rámce územního plánování, zejména principům udržitelného rozvoje území (§ 4 stavebního zákona), povinnosti chránit a rozvíjet charakter území (§ 41 stavebního zákona), povinnosti respektovat hodnoty území (§ 42 stavebního zákona), povinnosti věcné správnosti a proporcionality (§ 152 odst. 1 stavebního zákona) a povinnosti zohlednit veřejné zájmy (§ 3 odst. 1 stavebního zákona).

Návrh MPP lokalitu 583 / Na Šancích zařazuje mezi plochy s režimem, který omezuje či zcela vylučuje další rozvoj lokality.

**Na základě výše uvedeného navrhuje doplnění prvku “zastavitelná OBYTNÁ transformační plocha“, což umožní stavební rozvoj ve smyslu nové polyfunkční zástavby osazené do atraktivní polohy v blízkosti parkových ploch Smetanky a Třešňovky.**



---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava územní rezervy pro trať metra, tj. nikoliv změna způsobu využití na obytné.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3027224**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1AW2

Identifikátor podání Portálu Pražana | cqnbzxma

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | Článek 167 - souhlas

---

### **Vyjádření**

Souhlasíme s článkem č. 167 textové části MPP Nedokončené záměry.

### **Odůvodnění**

Článek č. 167 textové části MPP Nedokončené záměry zajišťuje právní kontinuitu a jistotu investorů a vlastníků pozemků.

---

### **Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3027225**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1AW2

Identifikátor podání Portálu Pražana | cqnbzxma

Lokalita | 600

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | Druh využití lokality - nesouhlas

---

### Vyjádření

Nesouhlasíme se zachováním funkce lokality 600 / Letov výhradně pro její produkční využití.

### Odůvodnění

V lokalitě působí i další investoři, včetně příslušné městské části – Prahy 18, kteří preferují celou lokalitu Letov revitalizovat pro své občany.

MČ Praha 18 např. prosadila převod objektu bývalé SŠ v areálu Letov, která sousedí s naším záměrem, do svého majetku, a cílem je zrekonstruovat objekt tak, aby v něm mohlo vzniknout několik školních tříd, které by pomohly navýšit potřebnou kapacitu letňanských ZŠ.

Jednání se dále zabývájí možností vzniku prostor pro knihovnu MČ v tom samém objektu, a dále se uvažuje i o jiném využití, např. pro sociální služby.

Zatřídění lokality čistě do produkční mnoho z tohoto plánovaného využití neumožní, protože se bude jednat o provozy, které by mohly být rušeny výrobou, ale ve skutečnosti se zde žádná hlučná výroba neodehrává a žádný ze záměrů tak nebude rušit.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v místě lokality 600 / Letov, byly korekce v místě dané lokality (zejména úprava výškové regulace a úprava hranice lokality v její západní části), tj. nikoliv úprava využití dané lokality, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo

shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3027223**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1AW2

Identifikátor podání Portálu Pražana | cqnbzxma

Lokalita | 600, 144

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | Výšková regulace - souhlas

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s navýšením výškové regulace v téměř celé lokalitě 600 / Letov ze 2 RNP na 3 RNP a 4 RNP.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3027475**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDS39

Identifikátor podání Portálu Pražana | e3xuttfc

Lokalita | 078

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Název | Míra využití území - souhlas

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s uvedenou mírou využití území a tím s kapacitou v území (HPP) v transformačních plochách 411/078/2400 a 411/078/2633.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.



Námítka

**ID 3027474**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDS39

Identifikátor podání Portálu Pražana | e3xuttfc

Lokalita | 078

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Název | Výšková regulace - souhlas

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s výškovou regulací, která byla v transformační ploše 411/078/2400 navýšena ze 6 RNP na 8 RNP.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3027489**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQU1VC4

Identifikátor podání Portálu Pražana | e7kheq7t

Lokalita | 556, 370

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s novou výškovou regulací v území (navýšení ze 2 RNP na 12 RNP).

**Odůvodnění**

Navýšení výškové hladiny v území odpovídá charakteru lokality.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3027490**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQU1VC4

Identifikátor podání Portálu Pražana | e7kheq7t

Lokalita | 556

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Název | 2 / Námítka

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s tím, že nově není komerční vybavenost (stav) značena bodem.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3027491**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQU1VC4

Identifikátor podání Portálu Pražana | e7kheq7t

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 22

Název | 3 / Námítka

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s článkem 167 Nedokončené záměry, který zajišťuje právní kontinuitu a jistotu pro vlastníky pozemků a investory.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3027777**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYE2C6

Identifikátor podání Portálu Pražana | fbdntyaj

Lokalita | 947, 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 23

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s výškovou regulací 2RNP a 3 RNP.

**Odůvodnění**

Výšková regulace se nám jeví jako velmi vhodná vzhledem k okolí předmětného území. Výškové čtverce 3 RNP v rámci plochy VV (OV) 800/379/1545 nabízí navíc větší flexibilitu v řešení této občanské vybavenosti, aniž by zatěžovalo stávající výstavbu.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3027778**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYE2C6

Identifikátor podání Portálu Pražana | fbdntyaj

Lokalita | 947, 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 24

Název | 2 / Námítka

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s uvedenou mírou využití území a tím i kapacitou v území (HPP) v rámci rozvojové plochy 414/379/5129.

**Odůvodnění**

Míra využití území stanovená Metropolitním plánem HMP se nám v této lokalitě jeví jako vhodná a odpovídající okolní zástavbě Klánovic, zcela odpovídá rozvoji města, aniž by zatěžovala nepřiměřeně okolí.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3027779**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYE2C6

Identifikátor podání Portálu Pražana | fbdntyaj

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 25

Název | 3 / Námítka

---

### Vyjádření

Nemůžeme souhlasit se zakreslenými šípkami ve výkresu hlavní struktury, které naznačují žádoucí uliční napojení, viz odůvodnění.

### Odůvodnění

S propojením uliční sítě jako takové samozřejmě souhlasíme a považujeme je za smysluplné a správné řešení podporující prostupnost územím. Nesouhlasíme ovšem s naznačenými šípkami ve výkresu Z02, protože na kraji dnešního zastavěného území a katastru Klánovic probíhá stávající komunikace/ulice. Propojení je tedy možné na kterémkoli místě a není urbanistický důvod trvat na protažení os ulic z Klánovic do Horních Počernic.

Naopak je to spíše nežádoucí z důvodu obavy o užívání místních komunikací jako dopravních zkratk územím. Z tohoto důvodu je vhodnější napojení počernické zástavby mimo osová řešení stávající klánovické zástavby. Přílišná prostupnost území pro automobily by mohla vyvolat nepřiměřenou dopravní zátěž z tranzitní (mimo lokální) dopravy, což je nežádoucí.

Počítáme s faktem, že předmětný pozemek parc. č. 4106/64, k.ú. Horní Počernice, nebude primárně dopravně napojen z území Klánovic, ale ze severu z plánované komunikace, tzv. Tangenty (610/-/23).

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly změny lokálního charakteru (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava vymezení parku bodem a úprava výškové regulace), které zjevně nesouvisí s předmětem požadavku na úpravu navrhovaného uličního napojení, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že napojení jsou vymezena za účelem navázání struktury navržené rozvojové plochy na stávající síť veřejných prostranství (rozvojová plocha je vymezena již v platném ÚP).



Námítka

**ID 3027999**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR0296I

Identifikátor podání Portálu Pražana | fx7vh8ky

Lokalita | 914, 399, 268

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 26

Název | Vyjádření k lokalitě 914/Kateřinky - Křeslice

**Vyjádření**

Společnost MSI INVEST s.r.o. souhlasí s tím, aby byla na předmětných pozemcích vymezena plocha otevřené krajiny, a to ve funkčním využití odpovídajícím zemědělskému území (pole).

Tento **souhlas je však poskytován pouze pod podmínkou**, že v rámci první vlny změn Metropolitního plánu hl. m. Prahy bude schválena a realizována taková úprava, která bude věcně i obsahově odpovídat záměru a řešení obsaženému ve změně stávajícího územního plánu č. **Z3598 Požadavek na smíšené území**.

Bez splnění této podmínky nelze náš souhlas s navrženým vymezením považovat za platný ani závazný.

**Odůvodnění**

Změna stávajícího ÚP č. **Z3598 Požadavek na smíšené území** požaduje zachovat v plochách vymezených zhruba výše uvedenými pozemky minimálně kapacitu (obytné) zástavby, která je v současné době stanovena výše zmíněnou změnou. To vše z legitimního důvodu předvídatelnosti a kontinuity v předmětném území, které se nachází mezi dálnicí D1 a již existující obytnou lokalitou a pro které se jeví jako velice vhodné ho využít rovněž pro bydlení, neboť se očekává nárůst obyvatel pro MČ Praha – Újezd.

Záměr pojmenovaný jako „**Objemová studie Újezd u Průhonic**“, byl schválen ZMČ Praha – Újezd dne 20. 10. 2021, viz příloha.

Dále konstatujeme, že navrhovaný záměr je součástí nové rozvojové osy nadmístního významu. Osa je rovnoběžná s dálnicí D1, vhodně tak dotváří urbanistický charakter daného místa a umožňuje obyvatelům přirozeně vytvořit novou čtvrť. Záměr nabízí nový potenciál, jak zodpovědně naložit s předmětným územím. Z tohoto důvodu navrhujeme rozšířit lokalitu č. 399 / Kateřinky o předmětné území (které je nyní součástí sousední lokality č. 914 / Kateřinky – Křeslice), a to v kategorii stávající struktury s obytným využitím, s mírou využití území rozvojových ploch a s výškovou regulací stanovenou na úrovni 6 RNP.

V neposlední řadě uvádíme, že s řešenou lokalitou souvisí vybudování křižovatky a napojení na přilehlou dálnici D1, ke kterým se tentýž vlastník zavazuje poskytnout svoje pozemky.

Rovněž zmiňujeme, že je k této aktuálně pořizované změně již uzavřena plánovací smlouva mezi vlastníkem pozemku a městskou částí Praha – Újezd, viz příloha.

Z tohoto důvodu požadujeme, aby byl MPP buď změněn, nebo aby byl tento podnět zařazen automaticky do 1.vlny změn MPP.

A zároveň také deklarujeme vůli investora k jednání o plánovací smlouvě.

---

### **Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek, resp. návrh na pořízení změny Metropolitního plánu po jeho vydání bere pořizovatel na vědomí. Změny Metropolitního plánu budou pořizovány dle NSZ a o zahájení jejich pořizování bude možné požádat ihned po nabytí účinnosti MPP.

Podávání podnětů na pořízení změn územního plánu a jejich posuzování je podrobně popsáno v Oddílu 4 (§ 108 – § 111) NSZ. Pořizovatel se následně bude každým doručeným podnětem na pořízení změny zabývat a dále jej předloží Zastupitelstvu HMP k rozhodnutí o případném pořízení. Požadavky na zaevidování žádostí o následné změny MPP však není možné řešit v rámci aktuálního pořizování návrhu MPP.

Námitka

**ID 3028414**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZSI8

Identifikátor podání Portálu Pražana | hud2sdvt

Lokalita | 216

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 27

Název | Námitka proti míře využití území

---

### Vyjádření

Společnost TR Service 1 požaduje upravit navrženou míru využití území skupiny T+R ploch 417/216/1235, která má velmi nízké koeficienty, a to pouze Zz = 20 % a Vz 2,0.

### Odůvodnění

Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených již v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („Listina“). Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (viz usnesení NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120) a musí být v souladu se zásadou proporcionality (viz rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005). Podle rozsudku NSS ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42 je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem:

*„[k]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“*

Z citovaného rozhodnutí je zřejmé, že aby se jednalo o zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle. Pokud bude přijat MPP v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení pozemků naplněny.

Stanovení příliš nízké míry využití území není v Návrhu MPP dostatečně odůvodněno.

**Žádáme o navýšení míry využití území skupiny T+R ploch 417/216/1235 alespoň na následující koeficienty:**

**- Zz = 35 %**

**- Vz = 2,0**

---

**Rozhodnutí o námítkce**

Nebude vyhověno.

Kapacita T+R ploch je nastavena v kontinuitě na stávající ÚP SÚ, kde se nachází plochy s kódem míry využití B.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 72 až 77 a 95 a 96.

Výšková regulace je nastavena tak, aby umožňovala realizaci hrubých podlažních ploch dle výše uvedeného. Výšková regulace je také nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Navýšení kapacity a výšek by vedlo k nárůstu obyvatel, kteří by byli negativně ovlivněni Pražským okruhem. Což by se negativně projevilo v rámci VVURÚ. Nižší zástavba v takto okrajové poloze je adekvátní.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je

neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Námitka

**ID 3028416**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZSI8

Identifikátor podání Portálu Pražana | hud2sdvt

Lokalita | 216

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 28

Název | Námitka proti rozsahu rozvojové plochy 800/216/2165, rekreační vybavenost.

---

### Vyjádření

Společnost TR Service 1 s.r.o. požaduje přehodnocení umístění plochy rekreační vybavenosti na svých pozemcích.

### Odůvodnění

Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zaručených práv zakotvených již v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („Listina“). Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Jelikož je v procesu územního plánování omezováno vlastnické právo, neboť jsou vlastníci pozemků omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou budou moci činit do budoucna, musí být toto omezení činěno v souladu se základními právními zásadami a co možná nejšetrněji.

Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (viz usnesení NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120) a musí být v souladu se zásadou proporcionality (viz rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005). Podle rozsudku NSS ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42 je spravedlivá míra vymezena následujícím způsobem:

„[k]aždý zásah do výkonu vlastnických práv, k němuž dochází v průběhu procesů územního plánování podle stavebního zákona, by měl být zásadně činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“

Z citovaného rozhodnutí je zřejmé, že aby se jednalo o zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle. Pokud bude přijat MPP v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení pozemků naplněny.

**Navržené umístění plochy rekreační vybavenosti na pozemcích společnosti TR Service 1 bohužel není v souladu s dlouhodobými záměry a koncepčním využitím těchto pozemků, které společnost připravuje a rozvíjí. Společnost TR Service 1 proto s veškerým respektem upozorňuje, že takovéto funkční určení by bylo v rozporu s jejím strategickým směřováním a plánovaným hospodářským využitím daného území.**

---

#### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání



MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava regulativu zastavitelné rekreační plochy a změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území rozvojové plochy, tj. nikoliv samotné umístění plochy rekreační vybavenosti, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3028415**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZSI8

Identifikátor podání Portálu Pražana | hud2sdvt

Lokalita | 216

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 29

Název | Námítka proti zařazení lokality 216/Zličín do „struktury (05) vesnická“

**Vyjádření**

Společnost TR Service 1 s.r.o. požaduje přehodnocení zařazení lokality do vesnické struktury **zohlednění vlastností sousední (04) struktury heterogenní a** umožnění tak realizaci kvalitního urbanistického konceptu polyfunkční zástavby.

**Odůvodnění**

Jako vlastník dotčených pozemků uplatňujeme námítku podle zákona č. 183/2006 Sb., protože navržené regulativy Metropolitního plánu hl. m. Prahy (dále jen „MPP“) neodpovídají povinnostem vyplývajícím z právního rámce územního plánování, zejména principům udržitelného rozvoje území (§ 4 stavebního zákona), povinnosti chránit a rozvíjet charakter území (§ 41 stavebního zákona), povinnosti respektovat hodnoty území (§ 42 stavebního zákona), povinnosti věcné správnosti a proporcionality (§ 152 odst. 1 stavebního zákona) a povinnosti zohlednit veřejné zájmy (§ 3 odst. 1 stavebního zákona).

Návrh MPP lokalitu 216/Zličín zařazuje mezi plochy s režimem, který **výrazně omezuje další rozvoj lokality.**

Na základě výše uvedeného navrhujeme úpravu regulace lokality 216/Zličín tak, aby odpovídala skutečnému charakteru území i jeho okolí, respektovala vlastnická práva, zachovala kulturní hodnoty a umožnila stavební rozvoj odpovídající heterogenní struktuře města, viz sousední lokalita 167/Strojírenská.

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly zejména jednotlivé rozvojové a transformační plochy vč. změn konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava struktury dané lokality, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

**ID 3028413**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZSI8

Identifikátor podání Portálu Pražana | hud2sdvt

Lokalita | 216

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 30

Název | Výšková regulace - souhlas

**Vyjádření**

Společnost TR Service 1 souhlasí s navýšením výškové hladiny v předmětném území na 4 RNP.

**Odůvodnění**

V lokalitě, kde je požadováno umístění funkčního využití VV/OV, vyjádřeného plochou 800/216/2133, představuje navýšení výškové regulace na 4 RNP významné zlepšení podmínek pro budoucí urbanistické řešení. Tato úprava umožňuje větší flexibilitu při práci s hmotovým uspořádáním, architektonickým návrhem i funkčním rozvržením území, a zároveň vytváří širší možnosti pro efektivní využití pozemků v návaznosti na okolní strukturu a plánovaný rozvoj celé lokality

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3028720**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHNGZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | isibfnzy

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 31

Název | Článek 167 - souhlas

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s článkem 167 Nedokončené záměry.

**Odůvodnění**

Článek 167 Nedokončené záměry zajišťuje předvídatelnost v území, kontinuitu rozpracovaných záměrů, a tím pádem jistotu investorům a vlastníkům pozemků.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

**ID 3028719**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHNGZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | isibfnzy

Lokalita | 140, 771

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 32

Název | Výšková regulace - souhlas

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s výškovou regulací v území.

**Odůvodnění**

Výšková regulace reflektuje exponované území okolo stávající stanice metra Kačerov.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3028970**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY1AR8

Identifikátor podání Portálu Pražana | jkayf9vm

Lokalita | 504

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 33

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s novou výškovou regulací v území (navýšení ze 2 RNP na 6 RNP).

**Odůvodnění**

Umožnění rozvoje stávající sportovní plochy.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námitka

**ID 3028971**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY1AR8

Identifikátor podání Portálu Pražana | jkayf9vm

Lokalita | 504

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 34

Název | 2 / Námitka

---

### Vyjádření

Nesouhlasíme s výškovou regulací v území (dva z výškových čtverců zůstaly na úrovni 2 RNP) a zdvořile žádáme o výškovou korekci v území na 6 RNP, a to v souladu se stávajícím stavem (stávající tribuna), viz odůvodnění.

### Odůvodnění

Tato nízká výšková regulace (2 RNP) neumožňuje budoucí rozvoj sportovní plochy, protože sportovní stavby mají z povahy své typologie často více nadzemních podlaží nutných pro svůj provoz. Navíc okolní stavby mají 6 RNP a stejnou výšku odpovídající 6 RNP má i stávající tribuna, která se v lokalitě nachází.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.



Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání ve vymezeném území dle zákresu, byly korekce v textu v odst. 2, článku 103, tj. nikoliv úprava výškové regulace ve vymezeném území dle zákresu, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že dle odstavce 2, článku 103 platí: "Pro sportovní stadiony a typologicky obdobné stavby rekreační vybavenosti se v odůvodněných případech výšková regulace neuplatňuje".

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3028972**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY1AR8

Identifikátor podání Portálu Pražana | jkayf9vm

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 35

Název | 3 / Námítka

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s článkem 167 Nedokončené záměry, který zajišťuje právní kontinuitu a jistotu pro vlastníky pozemků a investory.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3029514**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYA4S0

Identifikátor podání Portálu Pražana | n8eh2f9t

Lokalita | 504

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 36

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Tato námítka doplňuje podání ze dne 17. 11. 2025 s identifikátorem: jkayf9vm.

Nesouhlasíme s výškovou regulací v území (dva z výškových čtverců zůstaly na úrovni 2 RNP) a zdvořile žádáme o výškovou korekci v území na 6 RNP, která umožní vybudování „Sportovního areálu na Proseku“ v rozsahu dle **Memoranda o vzájemné spolupráci ze dne 4.10.2025 mezi Městskou částí Praha 9, Městskou částí Praha 18 a společností ACS Praha 918, a.s..**

### Odůvodnění

Nízká výšková regulace (2 RNP) neumožňuje budoucí rozvoj sportovní plochy v rozsahu, který byl navržen ve spolupráci s městskou částí Praha 9 a městskou částí Praha 18. Okolní stavby mají 6 RNP.

Domníváme se, že Metropolitní plán by měl umožnit realizaci významných a společensky prospěšných záměrů, na kterých panuje společenská shoda, jako je záměr „Sportovního areálu na Proseku“.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání ve vymezeném území dle zákresu, byly korekce v textu v odst. 2, článku 103, tj. nikoliv úprava výškové regulace ve vymezeném území dle zákresu, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že dle odstavce 2, článku 103 platí: "Pro sportovní stadiony a typologicky obdobné stavby rekreační vybavenosti se v odůvodněných případech výšková regulace neuplatňuje".

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických

pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.



Námítka

**ID 3029823**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUPT3

Identifikátor podání Portálu Pražana | p47z5bb9

Lokalita | 838, 300

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 37

Název | Importovaná - Připomínka 1 - Nesouhlas s výškovou regulací

---

**Vyjádření**

Zdvořile žádáme o korekci výškové regulace v celé lokalitě Kleovka min. dle skutečného stavu (tzn. z úrovně 4 na úroveň 6)

**Odůvodnění**

Současný návrh úrovně výškové regulace Metropolitního plánu neodpovídá stávajícímu stavu v lokalitě. Podrobnější analýza okolí by prověřila, že objekty po celém území značně převyšují výškovou úroveň 4 a spíše svých charakterem spadají do výškové úrovně 6.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo pouze vymezení železniční trati v tunelu, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtěových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3029824**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUPT3

Identifikátor podání Portálu Pražana | p47z5bb9

Lokalita | 300, 020, 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 38

Název | Námítka proti stanovenému rozmezí podlažnosti 4, 2–4 RNP na pozemcích parc. č. 1272, 1273, 1275, 1277/1, 1277/4, 1279/2, v k.ú. Vinohrady.

---

**Vyjádření**

Společnost Rezidence Jana Masaryka požaduje aby v Metropolitním plánu („MPP“) bylo rozmezí podlažnosti 4, 2–4 RNP na pozemcích parc. č. 1272, 1273, 1275, 1277/1, 1277/4, 1279/2, v k.ú. Vinohrady v lokalitě 300/Kleovka zvýšeno na rozmezí podlažnosti 8, 6-8 RNP.

**Odůvodnění**

Jako vlastník pozemků parc. č. 1272, 1273, 1275, 1277/1, 1277/4, 1279/2 („Pozemky“), nacházejících se v lokalitě 300 / Kleovka, uplatňuji v souladu s § 52 odst. 2 stavebního zákona tuto námítku proti návrhu Metropolitního plánu Prahy („Návrh MPP“), který nahrazuje původní návrh MPP pro veřejné projednání z roku 2022 („Návrh MPP 2022“).

Na předmětném nároží ulic Jana Masaryka a Americká se nachází stávající zástavba o 6 až 7 nadzemních podlažích. Námi plánovaný projekt „Rezidence Jana Masaryka“ na uvedených pozemcích zapsaných na LV č. 2271 v katastrálním území Vinohrady, Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha („Záměr“), navrhuje nástavbu na stávající dům v ulici Jana Masaryka, který je mimo jiné jedním z nejnižších v celé uliční frontě. Uvedený Záměr logicky navazuje na okolní zástavbu a vhodně ji doplňuje. Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozvoje („MHMP OÚR“), včetně dalších dotčených orgánů již v rámci územního řízení k uvedenému Záměru vydali svá souhlasná stanoviska, takže s provedením Záměru, i co se týče výšky a podlažnosti, souhlasí.

Zafixováním regulace rozmezí podlažnosti 4, 2–4 RNP, která neodpovídá skutečnosti, je tato možnost nastavby znemožněna.

Stanovení rozmezí podlažnosti 4, 2–4 RNP na Pozemcích je zcela nekoncepční a v rozporu jak s deklarovanou snahou o zachování výškového uspořádání zástavby, tak se stávajícím charakterem území. V Návrhu MPP přitom nejsou uvedeny žádné adekvátní důvody ani identifikován jakýkoli nezbytný veřejný zájem na snížení maximálního rozmezí podlažnosti pod podlažnost stávajících staveb v území. Z pohledu podatele tak představuje současný Návrh MPP snahu o zjevné omezení jeho ústavně zaručeného vlastnického práva včetně zmaření značných investic již vynaložených na přípravu jeho stavebního záměru. Takové omezení je nezákonné, neboť trpí absencí legitimních důvodů a odporuje i právně závazným zásadám územního plánování.

Snížením rozmezí podlažnosti, kterým dochází ke stanovení maximálního počtu RNP na 4, tj. na počet nadzemních podlaží, který je ještě o dva až tři nižší, než je stávající zástavba na předmětném nároží ulic Jana Masaryka a Americká, dochází rovněž k rozporu s požadavky na udržitelný rozvoj Prahy a popření deklarované zásady dostřednosti. Dostředný rozvoj vystavěného prostředí města přitom umožní stabilizaci hranice mezi městem a jeho krajinným zázemím, rozvoj vnitřního potenciálu města a dostatečnou intenzitu zastavění i osídlení. To vše je bezesporu ve veřejném zájmu. Stanovení rozmezí podlažnosti 4, 2–4 RNP na Pozemcích je také v porovnání s okolními pozemky v okolních lokalitách diskriminační. Pozemky se nacházejí v lokalitě označované Návrhem MPP jako lokalita 300 / Kleovka. Okolní lokality, které mají obdobný charakter jako Lokalita 300 / Kleovka, mají přitom stanovená vyšší rozmezí podlažnosti, viz například lokalita 20 / Vinohrady s rozmezím podlažnosti 6 4-6 RNP až 8, 6-8 RNP. Pro odlišný přístup ve stanovení rozmezí podlažnosti na Pozemcích a okolních pozemcích v dotčené lokalitě, který má zásadní dopad na možnosti využití Pozemků, a hlavně realizaci Záměru, přitom ve vztahu k Pozemkům neexistuje žádný ospravedlnitelný důvod.

Nejvyšší správní soud ve své judikatuře opakovaně zdůrazňuje, že zásah do vlastnického práva v rámci územního plánování musí být činěn „jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“ (viz rozsudek NSS ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42). Pokud jsou na srovnatelných pozemcích v téže lokalitě stanoveny odlišné regulativy bez objektivního odůvodnění, jedná se o diskriminační přístup, který je v rozporu s ústavním pořádkem České republiky.

Podatel si zde dovoluje upozornit, že výšková regulace stanovená Návrhem MPP pomocí abstraktního rastru čtvercových ploch, které mají popisovat výšku zástavby v podrobnosti náležející územnímu plánu, nereguluje jednotlivé budovy, ale zástavbu v celku, kdy konkrétní hodnoty maximální podlažnosti pro jednotlivé pozemky je nutné odečíst z okolní struktury v rámci rozmezí podlažnosti. Nejvyšší hodnota RNP není pro stavebníka garantovaná a závisí na dalších faktorech posuzovaného území a správním uvážení.

Je zcela nepochopitelné, proč na Pozemcích bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 4, umožňující regulovaný počet nadzemních podlaží 2 až 4, když v předmětné lokalitě v okolí Pozemků je převažující počet nadzemních podlaží 4 až 7. Okolní stávající budovy jednoznačně formují stávající charakter území a MPP by toto měl zohlednit změnou rozmezí podlažnosti na Pozemcích na 8, 6-8 RNP. Stanovení vyššího rozmezí podlažnosti odpovídajícího skutečné zástavbě by totiž v dané ploše zajistilo větší předvídatelnost při posuzování stabilizovaného území a větší prostor pro správní uvážení nad stavebními záměry, a to v ploše, kde tyto budovy jednoznačně formují stávající charakter území a kde již byl záměr podatele odborně posouzen a schválen dotčenými orgány.

Na pozemcích podatele by proto mělo být toto správní uvážení umožněno, a rozmezí podlažnosti by mělo připustit realizaci podatelova záměru, tj. na Pozemcích by mělo být stanoveno rozmezí podlažnosti 8, které umožňuje regulovaný počet nadzemních podlaží 6 až 8. Tato změna přinese větší flexibilitu reagování na aktuální i budoucí potřeby území, stejně jako ponechává dostatečné správní uvážení nad vhodností konkrétního rozmezí podlažnosti pro účely budoucích záměrů.

Navržená změna rozmezí podlažnosti v ploše, ve které se nachází Pozemky, je nepodstatnou úpravou Návrhu MPP. Jedná se pouze o upřesnění Návrhu MPP, kterým nově nejsou negativně dotčeny žádné zájmy jiných osob dotčených Návrhem MPP. Dle judikatury Nejvyššího správního soudu jsou úpravy těchto typů pouze nepodstatnými úpravami.

Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že nepodstatnou úpravou jsou změny, které vedou pouze k odstranění formálních chyb a upřesnění územního plánu (rozsudek NSS ze dne 8. 2. 2012, č. j. 6 Ao 7/2011-74). Navrhovaná změna je pouze upřesněním Návrhu MPP. Pozemky byly v Návrhu MPP zařazeny do lokality 300 /

Kleovka s rozmezím podlažnosti 4. Navrhovaná úprava představuje pouze upřesnění a doplnění již existující regulace v souladu s charakterem okolního území a skutečným stavem zástavby, kde se na předmětném nároží ulic Jana Masaryka a Americká nachází budovy o 6 až 7 nadzemních podlažích. Změnou rozmezí podlažnosti na hodnotu odpovídající skutečné zástavbě v území, tzn. 8, 6-8 RNP, dojde pouze k odstranění nekoncepčního nesouladu mezi navrhovanou regulací a reálným stavem území, a umožní využití Pozemků způsobem srovnatelným s obdobnými pozemky v okolí. O nepodstatnou úpravu se jedná též proto, že navrhovanou změnou nejsou nově dotčeny žádné veřejné zájmy ani vlastnická práva třetích osob, které by nemohly uplatnit své stanovisko či námitku. Pozemky se nacházejí v bezprostřední blízkosti již vymezených ploch s vyšším rozmezím podlažnosti a dotčené osoby měly možnost uplatnit svá stanoviska k obdobným pozemkům.

Z judikatury Nejvyššího správního soudu dále vyplývá, že podstatnou úpravou není úprava, která přímo neovlivní oprávněné zájmy konkrétních osob jiným způsobem než původní návrh, nebo je tato úprava zcela v jejich prospěch. Navrhované zvýšení rozmezí podlažnosti na Pozemcích na hodnotu odpovídající skutečné zástavbě v území umožní realizaci Záměru, který byl již posouzen a schválen MHMP OÚR včetně dalších dotčených orgánů. Úprava je tak učiněna v souladu s veřejným zájmem na udržitelném rozvoji města a dostřednosti zástavby, a proto se nemůže jednat o podstatnou úpravu.

Změnou rozmezí podlažnosti v ploše, ve které se nachází Pozemky, na rozmezí odpovídající skutečné zástavbě v území nemůže dojít k žádnému negativnímu dotčení zájmů obce, dotčených orgánů, veřejnosti ani soukromých vlastníků okolních pozemků a staveb, když tato změna bude pouze reflektovat stávající charakter dotčeného území a jeho aktuální stav. Navrhovaná úprava představuje pouze logické doplnění stávající urbanistické struktury a odstranění zjevného nesouladu mezi navrhovanou regulací a skutečným stavem území.

K námitce přikládáme závazné stanovisko orgánu územního plánování a rovněž přílohu s celým zněním všech námitek k Záměru.

**Podatel s ohledem na výše uvedené žádá, aby na jeho Pozemcích bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 8 odpovídající 6-8 RNP v souladu s čl. 98 odst. 3 MPP, tj. aby na Pozemcích bylo možné realizovat záměr podatele.**

## Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze na západě úprava koridoru železniční dopravy, jakožto VPS, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:



Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9

textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3029827**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUPT3

Identifikátor podání Portálu Pražana | p47z5bb9

Lokalita | 300

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 39

Název | Námítka proti zařazení lokality 300 / Kleovka do „struktury (06) zahradního města“.

---

### Vyjádření

Požadujeme **přehodnocení zařazení lokality do struktury zahradního města** a zohlednění vlastností sousední struktury stabilizovaného blokového města a umožňovaly tak realizaci kvalitního urbanistického řešení přechodu struktur blokového a zahradního města

### Odůvodnění

Jako vlastník pozemků parc. č. 1272, 1273, 1275, 1277/1, 1277/4, 1279/2 („Pozemky“), nacházejících se v lokalitě 300 / Kleovka, uplatňuji v souladu s § 52 odst. 2 stavebního zákona tuto námítku proti návrhu Metropolitního plánu Prahy („Návrh MPP“), který nahrazuje původní návrh MPP pro veřejné projednání z roku 2022 („Návrh MPP 2022“).

Lokalita 300 Kleovka představuje významné území na rozhraní stabilizované městské struktury a rozvíjející se části městské krajiny, která má v rámci fungování širšího území systémový význam. MPP tuto oblast definuje jako území s hodnotami pro přírodní a rekreační prostředí, nicméně přitom přebírá zobecňující optiku, která neodráží skutečné prostorové kvality, urbanistickou genezi ani funkční potřeby tohoto konkrétního územního celku. Kleovka je lokalita, jež v sobě integruje nejen ekologické a rekreační prvky, ale také tradiční sídelní vrstvy, drobnou zástavbu a technickou infrastrukturu, která v území existuje dlouhodobě a která má charakter stabilního urbanistického prvku.

V urbanistickém kontextu se jedná o lokalitu, která se přirozeně vyvinula jako přechodová zóna mezi obytným prostředím a rekreačně-přírodní strukturou. Taková území představují tzv. hraniční urbanistickou strukturu, která je pro město důležitá z hlediska plynulosti přechodu mezi funkčními typy, uchování prostorové identity a podpory kvalitních veřejných prostranství. Z tohoto hlediska je nezbytné, aby regulace na takovou realitu reagovala citlivě, diferencovaně a aby zohledňovala již přítomné a funkční prvky environmentálního, sociálního i technického charakteru.

Jako vlastník dotčených pozemků uplatňujeme námitku podle zákona č. 183/2006 Sb., protože navržené regulativy Metropolitního plánu hl. m. Prahy (dále jen „MPP“) neodpovídají povinnostem vyplývajícím z právního rámce územního plánování, zejména principům udržitelného rozvoje území (§ 4 stavebního zákona), povinnosti chránit a rozvíjet charakter území (§ 41 stavebního zákona), povinnosti respektovat hodnoty území (§ 42 stavebního zákona), povinnosti věcné správnosti a proporcionality (§ 152 odst. 1 stavebního zákona) a povinnosti zohlednit veřejné zájmy (§ 3 odst. 1 stavebního zákona).

Návrh MPP lokalitu 300 zařazuje mezi plochy s režimem, který omezuje či zcela vylučuje další rozvoj, a činí tak způsobem, jenž je v rozporu s urbanistickými principy, koncepcí gradačního a hierarchického uspořádání městského prostoru i povinnostmi danými stavebním zákonem. Především však návrh nereflexuje právoplatné stavby, povolení a skutečný fyzický stav území, čímž vytváří nežádoucí nesoulad mezi koncepcí plánování a reálným stavem.

Navržený výškový limit 4 RNP je stanoven bez jakéhokoli odůvodnění, aniž by bylo doloženo, že odpovídá skutečnému urbanistickému měřítku lokality Kleovka nebo že existují veřejné zájmy vyžadující snížení výškové hladiny. Tím dochází k porušení povinnosti ÚPD být odůvodněná a přiměřená (§ 152 odst. 2 stavebního zákona).

Nesoulad mezi cílovým charakterem lokality a navrženým režimem je patrný zejména v tom, že Kleovka je území historicky formované, urbanizované a jasně čitelné jako součást sídelního celku. Omezení, která MPP navrhuje, potlačují charakter území jako obytné lokality, zbavují jej urbanistické identity a produkují plošnou regulaci, jež se míjí s kontextovým požadavkem „měkké integrace“, kterou samotná metodika MPP zdůrazňuje.

Kleovka zároveň není izolovaná jednotka; je integrální součástí městské tkáně. Její veřejná prostranství, napojení na pěší tahy, rekreační trasy a návaznost na okolní struktury vytvářejí logickou síť, která podporuje čitelnost prostoru a kvalitu pobytu. Návrh MPP však nepřihlíží k této prostorové kontinuitě a omezuje možnost doplnění zástavby, aniž by zohlednil, že drobná rezidenční funkce zde přirozeně doplňuje rekreační vrstvy a poskytuje měřítkově odpovídající ukotvení prostoru.

Urbanismus vyžaduje diferencované zacházení s územím, zejména s těmi lokalitami, které nejsou monofunkční ani hodnotově jednoznačné. Kleovka je území s heterogenní strukturou zahrnující přírodní prvky, technickou infrastrukturu, zahrady, zahrádkářské plochy a drobnou rezidenční zástavbu. Homogenní regulace, jak ji navrhuje MPP, je v rozporu s touto zrnitostí, neboť deklaruje charakter, který v území fakticky neexistuje.

Podle § 41 stavebního zákona musí územně-plánovací dokumentace vycházet ze skutečného stavu území. Kleovka však obsahuje dlouhodobě existující zástavbu a infrastrukturu, což návrh MPP ignoruje. Dále § 42 ukládá povinnost chránit existující hodnoty – mezi ně patří hodnoty kulturní, architektonické a urbanistické. Návrh MPP však tyto hodnoty nepřiměřeně potlačuje.

MPP navíc nesprávně označuje předmětné pozemky jako „areálovou zahradu“, ačkoli jsou dlouhodobě tvořeny zpevněnými plochami a parkovací infrastrukturou. Takové označení je v rozporu s požadavkem § 41 odst. 1 stavebního zákona, podle něhož musí ÚPD vycházet ze skutečného stavu území.

Podstatné je i to, že pro dané území již proběhla územní řízení, během nichž byla výšková i hmotová řešení posouzena jako urbanisticky přijatelná. Ignorování těchto podkladů je v rozporu s principem legitimního očekávání a zásadou právní jistoty (§ 3 odst. 1 stavebního zákona).

Podle § 152 je pořizovatel povinen zajistit věcnou správnost všech údajů a odůvodnění. To zahrnuje i povinnost respektovat platná územní rozhodnutí a stavby realizované či povolené v souladu se zákonem. Restriktivní regulace v lokalitě 300 není odůvodněná ani proporcionální, a proto nesplňuje zákonné podmínky. MPP uvádí, že lokality typu Kleovka mají zachovávat charakter zahradního města, avšak předmětná část lokality je tvořena blokovou městskou strukturou s výškovou hladinou 6–7 NP, zejména v ulicích Jana Masaryka a Americká. Skutečná urbanistická stopa tedy neodpovídá deklarované představě „zahradní struktury“.

Podle § 41 stavebního zákona je charakter území dán jeho faktickými urbanistickými parametry, které jsou zde jednoznačně blokové. Pražské stavební předpisy (čl. 4 PSP) stanoví, že nová zástavba musí odpovídat charakteru území, a čl. 7 PSP vyžaduje respektování výškových hladin a návaznost v uličním profilu.

Limit 4 RNP vytváří výškové zuby, narušuje uliční čáru (v rozporu s čl. 8 PSP) a nerespektuje výškový kontext okolní zástavby. Navržený projekt Rezidence Jana Masaryka oproti tomu dodržuje uliční čáru, výškové měřítko i blokovou strukturu, čímž splňuje požadavky článků 4, 7 a 8 PSP.

Přiměřená regulace lokality 300 musí reflektovat její historický urbanizační vývoj, zohlednit její přechodový charakter mezi obytným a přírodním prostředím, podporovat kontinuitu veřejného prostoru, respektovat zrnitost a heterogenitu území a umožnit drobnou zástavbu tam, kde je měřítkově přiměřená a urbanisticky žádoucí. Je proto logické a odborně obhajitelné, aby byla lokalita regulována jako stavebně využitelná v rozsahu odpovídajícím její historické stopě, přičemž bude současně zachován krajinářský charakter přilehlých částí.

Zákon č. 283/2021 Sb. vyžaduje podporu udržitelného rozvoje území (§ 4) a kvalitního životního prostředí (§ 3 odst. 1). Pražské stavební předpisy dále upravují požadavky na zelenou infrastrukturu (čl. 22–30), veřejná prostranství (čl. 14–19) a hospodaření s dešťovou vodou (čl. 25 a násl.).

MPP však označuje pozemky jako „areálovou zahradu“, přestože území tvoří převážně asphalt, parkovací plochy a povrchy bez vegetace, bez retence a bez ekologické hodnoty. Takové označení je fakticky nesprávné a neodpovídá § 41 stavebního zákona. Projekt Rezidence Jana Masaryka oproti tomu přináší významné ekologické zlepšení: výsadbu stromů a keřů, vegetaci na terénu i konstrukcích, retenční nádrže RN1 a RN2, zlepšení mikroklimatu a doplnění prvků modro-zelené infrastruktury. Tyto prvky jsou v souladu s PSP a zvyšují ekologickou kvalitu území, což MPP v navržené podobě omezuje.

Na základě uvedených skutečností navrhujeme upravit výškovou regulaci lokality 300 – Kleovka tak, aby odpovídala skutečné výškové hladině zástavby a respektovala charakter území podle § 41 a § 42

stavebního zákona a článků 4, 7 a 8 PSP. Nesprávné označení pozemků jako „areálová zahrada“ má být nahrazeno funkčním vymezením odpovídajícím reálnému stavu území. Územní regulace má zohlednit odborné podklady z územního řízení a umožnit ekologickou revitalizaci území v souladu s články 22 až 30 PSP a zásadami stavebního zákona.

Na základě uvedených skutečností žádáme úpravu regulace lokality 300 tak, aby reflektovala skutečný stav území, včetně existující zástavby a infrastrukturních prvků, a aby umožnila drobnou a měřítkově přiměřenou výstavbu v souladu s historickou stopou a urbanistickou logikou území. Návrh je v rozporu se zákonem č. 283/2021 Sb. a neodpovídá skutečnému stavu ani urbanistickým potřebám prostoru.

Lokalita Kleovka představuje urbanisticky mimořádně cenné území, které se vyvíjelo postupně a v návaznosti na historické zahradní struktury, jemně členené pozemky a drobnou individuální zástavbu. Jedná se o prostor, jehož charakter nelze redukovat na homogenní nestavební plochu, neboť jeho identita je pevně spjata s dlouhodobou přítomností drobných objektů, zahradních staveb, přístupových cest a provozních prvků, které společně utvářejí kulturní a urbanistickou hodnotu území. Z hlediska struktury města tvoří Kleovka přechodovou rovinu mezi blokovým městem a otevřenými zahradními celky, a právě tato pozice jí dodává unikátní význam, který je třeba chránit a dále kultivovat.

Návrh Metropolitního plánu však tuto realitu dostatečně nereflektuje. Předpokládá koncepci nestavební zahradní plochy, která není v souladu se skutečným a historickým stavem území. Tento přístup vede k popření prostorových vztahů, jež se v lokalitě formovaly desítky let, a nerespektuje ani faktickou přítomnost drobných staveb, ani jejich logickou funkci v urbanistickém celku. Homogenizace území, které je historicky formováno jako zahradní struktura s drobnou zástavbou, je nejen nesprávná metodicky, ale i právně – rozporuje povinnosti vyplývající z § 41 a § 42 stavebního zákona, tedy povinnost vycházet ze skutečného stavu území a chránit jeho hodnoty.

Zároveň není naplněna ani povinnost dle § 152, aby územní plán byl věcně správný, odůvodněný a konzistentní. Dosavadní odůvodnění nezohledňuje existující hodnoty území, historické vrstvy ani funkční potřeby vlastníků. Konečně podle § 157 musí být regulace přiměřená – plošný zákaz staveb v území, kde byly drobné stavby vždy součástí prostorové identity a kde jejich údržba a obnova vyžaduje právní možnost pokračovat ve stavební činnosti, nelze považovat za proporcionální.

Z těchto důvodů je nezbytné, aby návrh Metropolitního plánu reflektoval skutečný charakter území Kleovky, jeho dlouhodobý vývoj, urbanistické a krajinářské hodnoty a práva vlastníků. Území má jednoznačnou povahu zahradní městské struktury s přítomností drobných staveb, nikoli bezzásahové přírodní plochy. Je proto nutné upravit cílový charakter lokality tak, aby umožňoval drobnou, měřítkově přiměřenou a kontextuální zástavbu a aby byla zachována kontinuita péče o stávající objekty a krajinné prvky. Současné zařazení do režimu nestavební zeleně popírá historickou realitu, znemožňuje řádnou údržbu majetku a nevyhovuje požadavkům zákona.

Na základě výše uvedeného navrhuje úpravu regulace lokality Kleovka tak, aby odpovídala skutečnému charakteru území, respektovala vlastnická práva, zachovala kulturní hodnoty a umožnila drobný stavební rozvoj odpovídající zahradní městské struktuře.

**Tato námitka je podána v souladu s platnou legislativou a její vypořádání je nezbytné k zajištění právní jistoty i ochrany veřejných a urbanistických hodnot území.**

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno



pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dané lokalitě 300 / Kleovka, byly dílčí korekce v rámci dané lokality (zejména úprava hranice lokality 300 / Kleovka, korekce textu v článku 46 (06) struktura zahradního města, vymezení navrhované konvenční železniční tratě v tunelu, vymezení plochy pro dopravní infrastrukturu, vymezení veřejně prospěšné stavby pro železniční dopravu), které nesouvisí s předmětem požadavku na přehodnocení zařazení lokality do struktury zahradního města a zohlednění vlastnosti sousední struktury stabilizovaného blokového města, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

**ID 3029826**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUPT3

Identifikátor podání Portálu Pražana | p47z5bb9

Lokalita | 300

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 40

Název | Námítka proti zařazení lokality 300 / Kleovka do kategorie „zastavitelná obytná plocha“.

---

### Vyjádření

Požadujeme doplnění prvku **“zastavitelná transformační plocha”** podle čl. 71 odst. 1 zařazenou v kategorii “zastavitelná obytná plocha” podle čl. 63 v rámci stabilizované obytné lokality Kleovka, protože dotčené pozemky jsou nevyužitý postindustriální objekt.

### Odůvodnění

Jako vlastník pozemků parc. č. 1272, 1273, 1275, 1277/1, 1277/4, 1279/2 („Pozemky“), nacházejících se v lokalitě 300 / Kleovka, uplatňuji v souladu s § 52 odst. 2 stavebního zákona tuto námítku proti návrhu Metropolitního plánu Prahy („Návrh MPP“), který nahrazuje původní návrh MPP pro veřejné projednání z roku 2022 („Návrh MPP 2022“).

Lokalita 300 Kleovka představuje významné území na rozhraní stabilizované městské struktury a rozvíjející se části městské krajiny, která má v rámci fungování širšího území systémový význam. MPP tuto oblast definuje jako území s hodnotami pro přírodní a rekreační prostředí, nicméně přitom přebírá zobecňující optiku, která neodráží skutečné prostorové kvality, urbanistickou genezi ani funkční potřeby tohoto konkrétního územního celku. Kleovka je lokalita, jež v sobě integruje nejen ekologické a rekreační prvky, ale také tradiční sídelní vrstvy, drobnou zástavbu a technickou infrastrukturu, která v území existuje dlouhodobě a která má charakter stabilního urbanistického prvku.

V urbanistickém kontextu se jedná o lokalitu, která se přirozeně vyvinula jako přechodová zóna mezi obytným prostředím

a rekreačně-přírodní strukturou. Taková území představují tzv. hraniční urbanistickou strukturu, která je pro město důležitá z hlediska plynulosti přechodu mezi funkčními typy, uchování prostorové identity a podpory kvalitních veřejných prostranství. Z tohoto hlediska je nezbytné, aby regulace na takovou realitu reagovala citlivě, diferencovaně a aby zohledňovala již přítomné a funkční prvky environmentálního, sociálního i technického charakteru.

Jako vlastník dotčených pozemků uplatňujeme námitku podle zákona č. 183/2006 Sb., protože navržené regulativy Metropolitního plánu hl. m. Prahy (dále jen „MPP“) neodpovídají povinností vyplývajícím z právního rámce územního plánování, zejména principům udržitelného rozvoje území (§ 4 stavebního zákona), povinnosti chránit a rozvíjet charakter území (§ 41 stavebního zákona), povinnosti respektovat hodnoty území (§ 42 stavebního zákona), povinnosti věcné správnosti a proporcionality (§ 152 odst. 1 stavebního zákona) a povinnosti zohlednit veřejné zájmy (§ 3 odst. 1 stavebního zákona).

Návrh MPP lokalitu 300 zařazuje mezi plochy s režimem, který omezuje či zcela vylučuje další rozvoj, a činí tak způsobem, jenž je v rozporu s urbanistickými principy, koncepcí gradačního a hierarchického uspořádání městského prostoru i povinnostmi danými stavebním zákonem. Především však návrh nereflktuje právoplatné stavby, povolení a skutečný fyzický stav území, čímž vytváří nežádoucí nesoulad mezi koncepcí plánování a reálným stavem.

Navržený výškový limit 4 RNP je stanoven bez jakéhokoli odůvodnění, aniž by bylo doloženo, že odpovídá skutečnému urbanistickému měřítku lokality Kleovka nebo že existují veřejné zájmy vyžadující snížení výškové hladiny. Tím dochází k porušení povinnosti ÚPD být odůvodněná a přiměřená (§ 152 odst. 2 stavebního zákona).

Nesoulad mezi cílovým charakterem lokality a navrženým režimem je patrný zejména v tom, že Kleovka je území historicky formované, urbanizované a jasně čitelné jako součást sídelního celku. Omezení, která MPP navrhuje, potlačují charakter území jako obytné lokality, zbavují jej urbanistické identity a produkují plošnou regulaci, jež se míjí s kontextovým požadavkem „měkké integrace“, kterou samotná metodika MPP zdůrazňuje.

Kleovka zároveň není izolovaná jednotka; je integrální součástí městské tkáně. Její veřejná prostranství, napojení na pěší tahy, rekreační trasy a návaznost na okolní struktury vytvářejí logickou síť, která podporuje čitelnost prostoru a kvalitu pobytu. Návrh MPP však

nepřihlíží k této prostorové kontinuitě a omezuje možnost doplnění zástavby, aniž by zohlednil, že drobná rezidenční funkce zde přirozeně doplňuje rekreační vrstvy a poskytuje měřítkově odpovídající ukotvení prostoru.

Urbanismus vyžaduje diferencované zacházení s územím, zejména s těmi lokalitami, které nejsou monofunkční ani hodnotově jednoznačné. Kleovka je území s heterogenní strukturou zahrnující přírodní prvky, technickou infrastrukturu, zahrady, zahrádkářské plochy a drobnou rezidenční zástavbu. Homogenní regulace, jak ji navrhuje MPP, je v rozporu s touto zrnitostí, neboť deklaruje charakter, který v území fakticky neexistuje. Podle § 41 stavebního zákona musí územně-plánovací dokumentace vycházet ze skutečného stavu území. Kleovka však obsahuje dlouhodobě existující zástavbu a infrastrukturu, což návrh MPP ignoruje. Dále § 42 ukládá povinnost chránit existující hodnoty – mezi ně patří hodnoty kulturní, architektonické a urbanistické. Návrh MPP však tyto hodnoty nepřiměřeně potlačuje.

MPP navíc nesprávně označuje předmětné pozemky jako „areálovou zahradu“, ačkoli jsou dlouhodobě tvořeny zpevněnými plochami a parkovací infrastrukturou. Takové označení je v rozporu s požadavkem § 41 odst. 1 stavebního zákona, podle něhož musí ÚPD vycházet ze skutečného stavu území.

Podstatné je i to, že pro dané území již proběhla územní řízení, během nichž byla výšková i hmotová řešení posouzena jako urbanisticky přijatelná. Ignorování těchto podkladů je v rozporu s principem legitimního očekávání a zásadou právní jistoty (§ 3 odst. 1 stavebního zákona).

Podle § 152 je pořizovatel povinen zajistit věcnou správnost všech údajů a odůvodnění. To zahrnuje i povinnost respektovat platná územní rozhodnutí a stavby realizované či povolené v souladu se zákonem. Restriktivní regulace v lokalitě 300 není odůvodněná ani proporcionální, a proto nesplňuje zákonné podmínky. MPP uvádí, že lokality typu Kleovka mají zachovávat charakter zahradního města, avšak předmětná část lokality je tvořena blokovou městskou strukturou s výškovou hladinou 6–7 NP, zejména v ulicích Jana Masaryka a Americká. Skutečná urbanistická stopa tedy neodpovídá deklarované představě „zahradní struktury“.

Podle § 41 stavebního zákona je charakter území dán jeho faktickými urbanistickými parametry, které jsou zde jednoznačně blokové.

Pražské stavební předpisy (čl. 4 PSP) stanoví, že nová zástavba musí odpovídat charakteru území, a čl. 7 PSP vyžaduje respektování výškových hladin a návaznost v uličním profilu.

Limit 4 RNP vytváří výškové zuby, narušuje uliční čáru (v rozporu s čl. 8 PSP) a nerespektuje výškový kontext okolní zástavby. Navržený projekt Rezidence Jana Masaryka oproti tomu dodržuje uliční čáru, výškové měřítko i blokovou strukturu, čímž splňuje požadavky článků 4, 7 a 8 PSP.

Přiměřená regulace lokality 300 musí reflektovat její historický urbanizační vývoj, zohlednit její přechodový charakter mezi obytným a přírodním prostředím, podporovat kontinuitu veřejného prostoru, respektovat zrnitost a heterogenitu území a umožnit drobnou zástavbu tam, kde je měřítkově přiměřená a urbanisticky žádoucí. Je proto logické a odborně obhajitelné, aby byla lokalita regulována jako stavebně využitelná v rozsahu odpovídajícím její historické stopě, přičemž bude současně zachován krajinářský charakter přilehlých částí.

Zákon č. 283/2021 Sb. vyžaduje podporu udržitelného rozvoje území (§ 4) a kvalitního životního prostředí (§ 3 odst. 1). Pražské stavební předpisy dále upravují požadavky na zelenou infrastrukturu (čl. 22–30), veřejná prostranství (čl. 14–19) a hospodaření s dešťovou vodou (čl. 25 a násl.).

MPP však označuje pozemky jako „areálovou zahradu“, přestože území tvoří převážně asfalt, parkovací plochy a povrchy bez vegetace, bez retence a bez ekologické hodnoty. Takové označení je fakticky nesprávné a neodpovídá § 41 stavebního zákona. Projekt Rezidence Jana Masaryka oproti tomu přináší významné ekologické zlepšení: výsadbu stromů a keřů, vegetaci na terénu i konstrukcích, retenční nádrže RN1 a RN2, zlepšení mikroklimatu a doplnění prvků modro-zelené infrastruktury. Tyto prvky jsou v souladu s PSP a zvyšují ekologickou kvalitu území, což MPP v navržené podobě omezuje.

Na základě uvedených skutečností navrhujeme upravit výškovou regulaci lokality 300 – Kleovka tak, aby odpovídala skutečné výškové hladině zástavby a respektovala charakter území podle § 41 a § 42 stavebního zákona a článků 4, 7 a 8 PSP. Nesprávné označení pozemků jako „areálová zahrada“ má být nahrazeno funkčním vymezením odpovídajícím reálnému stavu území. Územní regulace má zohlednit odborné podklady z územního řízení a umožnit

ekologickou revitalizaci území v souladu s články 22 až 30 PSP a zásadami stavebního zákona.

Na základě uvedených skutečností žádáme úpravu regulace lokality 300 tak, aby reflektovala skutečný stav území, včetně existující zástavby a infrastrukturních prvků, a aby umožnila drobnou a měřítkově přiměřenou výstavbu v souladu s historickou stopou a urbanistickou logikou území. Návrh je v rozporu se zákonem č. 283/2021 Sb. a neodpovídá skutečnému stavu ani urbanistickým potřebám prostoru.

Lokalita Kleovka představuje urbanisticky mimořádně cenné území, které se vyvíjelo postupně a v návaznosti na historické zahradní struktury, jemně členené pozemky a drobnou individuální zástavbu. Jedná se o prostor, jehož charakter nelze redukovat na homogenní nestavební plochu, neboť jeho identita je pevně spjata s dlouhodobou přítomností drobných objektů, zahradních staveb, přístupových cest a provozních prvků, které společně utvářejí kulturní a urbanistickou hodnotu území. Z hlediska struktury města tvoří Kleovka přechodovou rovinu mezi blokovým městem a otevřenými zahradními celky, a právě tato pozice jí dodává unikátní význam, který je třeba chránit a dále kultivovat.

Návrh Metropolitního plánu však tuto realitu dostatečně nereflektuje. Předpokládá koncepci nestavební zahradní plochy, která není v souladu se skutečným a historickým stavem území. Tento přístup vede k popření prostorových vztahů, jež se v lokalitě formovaly desítky let, a nerespektuje ani faktickou přítomnost drobných staveb, ani jejich logickou funkci v urbanistickém celku. Homogenizace území, které je historicky formováno jako zahradní struktura s drobnou zástavbou, je nejen nesprávná metodicky, ale i právně – rozporuje povinnosti vyplývající z § 41 a § 42 stavebního zákona, tedy povinnost vycházet ze skutečného stavu území a chránit jeho hodnoty.

Zároveň není naplněna ani povinnost dle § 152, aby územní plán byl věcně správný, odůvodněný a konzistentní. Dosavadní odůvodnění nezohledňuje existující hodnoty území, historické vrstvy ani funkční potřeby vlastníků. Konečně podle § 157 musí být regulace přiměřená – plošný zákaz staveb v území, kde byly drobné stavby vždy součástí prostorové identity a kde jejich údržba a obnova vyžaduje právní možnost pokračovat ve stavební činnosti, nelze považovat za proporcionální.

Z těchto důvodů je nezbytné, aby návrh Metropolitního plánu reflektoval skutečný charakter území Kleovky, jeho dlouhodobý vývoj,

urbanistické a krajinářské hodnoty a práva vlastníků. Území má jednoznačnou povahu zahradní městské struktury s přítomností drobných staveb, nikoli bezzásahové přírodní plochy. Je proto nutné upravit cílový charakter lokality tak, aby umožňoval drobnou, měřítkově přiměřenou a kontextuální zástavbu a aby byla zachována kontinuita péče o stávající objekty a krajinné prvky. Současné zařazení do režimu nestavební zeleně popírá historickou realitu, znemožňuje řádnou údržbu majetku a nevyhovuje požadavkům zákona.

Na základě výše uvedeného navrhuje úpravu regulace lokality Kleovka tak, aby odpovídala skutečnému charakteru území, respektovala vlastnická práva, zachovala kulturní hodnoty a umožnila drobný stavební rozvoj odpovídající zahradní městské struktuře.

**Tato námitka je podána v souladu s platnou legislativou a její vypořádání je nezbytné k zajištění právní jistoty i ochrany veřejných a urbanistických hodnot území.**

---

#### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo pouze vymezení železniční trati v tunelu, tj. nikoliv vymezení transformační plochy ani úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námitka

**ID 3029825**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUPT3

Identifikátor podání Portálu Pražana | p47z5bb9

Lokalita | 300

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 41

Název | Námitka proti způsobu využití stavebního bloku na pozemcích parc. č. 1272, 1273, 1275, 1277/1, 1277/4, 1279/2, v k.ú. Vinohrady jako zahrada

---

### Vyjádření

Společnost Rezidence Jana Masaryka požaduje aby v Metropolitním plánu na pozemcích parc. č. 1272, 1273, 1275, 1277/1, 1277/4, 1279/2, v k.ú. Vinohrady v lokalitě 300/Kleovka byl odstraněn požadavek stanovený na těchto pozemcích, a to využití stavebního bloku jako zahrada.

### Odůvodnění

Jako vlastník pozemků parc. č. 1272, 1273, 1275, 1277/1, 1277/4, 1279/2 („Pozemky“), nacházejících se v lokalitě 300 / Kleovka, uplatňuji v souladu s § 52 odst. 2 stavebního zákona tuto námitku proti návrhu Metropolitního plánu Prahy („Návrh MPP“), který nahrazuje původní návrh MPP pro veřejné projednání z roku 2022 („Návrh MPP 2022“).

Lokalita 300 / Kleovka je vymezena jako lokalita zahradního města s charakterem zastavitelné, stabilizované, obytné lokality. MPP vymezuje v této lokalitě stavební bloky se zahradami ve smyslu čl. 93 MPP, kdy dle odst. 2 tohoto článku se má jednat o stavební blok, jehož charakter je v podstatné míře utvářen nezpevněnými, soukromými a zpravidla veřejně nepřístupnými zahradami. Takové navržené využití je však pro Pozemky zcela nepřiléhavé ani neodpovídá jejich dlouhodobému historickému vývoji. V současné době se na předmětných Pozemcích podatele v lokalitě 300 / Kleovka nenachází žádná zeleň, ale asfaltové parkoviště. Tato skutečnost je zásadní pro posouzení přiměřenosti navržené regulace,

neboť stanovení způsobu využití jako zahrady je v přímém rozporu se skutečným stavem území.

V minulosti na předmětných Pozemcích původně fungovala továrna na výrobu optických přístrojů, která historicky a z povahy svého provozu také nezahrnovala žádnou zahradu, a to ani areálovou zahradu. Historický vývoj území tedy nezakládá důvod pro kategorizaci území jako zahrady. Naopak to podporuje jeho zařazení do zastavitelného území bez omezení jeho využití jako zahrady.

Stanovení způsobu využití jako zahrady je zcela nekonceptní a v rozporu jak s deklarovanou snahou o zachování stávajícího prostorového uspořádání stanoveném v krycím listu pro danou lokalitu, tak se skutečným charakterem území. V Návrhu MPP přitom nejsou uvedeny žádné adekvátní důvody ani identifikován jakýkoli nezbytný veřejný zájem na stanovení tohoto způsobu využití Pozemků, na kterých se v současnosti nenachází žádná zahrada, ale asfaltové parkoviště, a kde historicky fungovala továrna.

V Návrhu MPP 2022 byla šrafa označující využití jako soukromá či areálová zahrada vyznačena na většině lokality 300/Kleovka. V současném Návrhu MPP však byla šrafa zahrady z některých pozemků v této lokalitě odstraněna, a to například na pozemcích parc. č. 1277/6, 1279/1, 1280, 1282, 1278 („sousední pozemky“). Na ostatních pozemcích v lokalitě, včetně Pozemků podatele, však šrafa zahrady byla ponechána. Tento přístup je zjevně diskriminační. Pozemky podatele se nacházejí ve stejné lokalitě 300/Kleovka jako sousední pozemky, na kterých byla šrafa areálové zahrady odstraněna. Všechny tyto pozemky mají obdobnou charakteristiku a nacházejí se v téže urbanistické struktuře. Pro odlišný přístup k Pozemkům podatele, kdy na některých pozemcích v lokalitě byla šrafa odstraněna a na Pozemcích podatele ponechána, přitom ve vztahu k Pozemkům neexistuje žádný ospravedlnitelný důvod. Nejvyšší správní soud ve své judikatuře opakovaně zdůrazňuje, že zásah do vlastnického práva v rámci územního plánování musí být činěn „jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“ (viz rozsudek NSS ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42). Pokud jsou na srovnatelných pozemcích v téže lokalitě stanoveny odlišné regulativy bez objektivního odůvodnění, jedná se o diskriminační přístup, který je v rozporu s ústavním pořádkem České republiky.

Takový přístup je nejen diskriminační, ale také nekonzistentní a nepředvídatelný, což narušuje právní jistotu podatele a jeho

legitimní očekávání v možnost využití vlastnického práva k Pozemkům způsobem odpovídajícím charakteru území a skutečnému stavu pozemků.

Klasifikace pozemků jako areálové zahrady by znamenala nepřiměřené zásahy do práv stávajících vlastníků, např. omezení při údržbě a obnově stávajících objektů, komplikace při legalizaci existujícího využití či nesoulad s faktickým charakterem staveb. Navržené řešení tak nezajišťuje stabilitu a předvídatelnost územního plánování a je ve zjevném rozporu se základní zásadou územního plánování, a to zásadou kontinuity.

Navrhovaná úprava, tj. odstranění šrafy areálové zahrady, je v souladu s deklarovanými principy MPP, zejména se zásadou zachování a rozvoje stabilizovaných struktur a respektu k existujícímu charakteru území. Zařazení pozemků jako areálové zahrady je v rozporu s těmito zásadami, protože ignoruje skutečnou urbanistickou strukturu území (asfaltové parkoviště) a jeho historický vývoj (továrna na výrobu optických přístrojů).

Navržená změna, tj. odstranění šrafy (způsobu) využití stavebního bloku jako soukromé či areálové zahrady, je nepodstatnou úpravou Návrhu MPP. Jedná se pouze o upřesnění Návrhu MPP, kterým nově nejsou negativně dotčeny žádné zájmy jiných osob dotčených Návrhem MPP. Dle judikatury Nejvyššího správního soudu jsou úpravy těchto typů pouze nepodstatnými úpravami.

Z judikatury Nejvyššího správního soudu vyplývá, že nepodstatnou úpravou jsou změny, které vedou pouze k odstranění formálních chyb a upřesnění územního plánu (rozsudek NSS ze dne 8. 2. 2012, č. j. 6 Ao 7/2011-74). Navrhovaná úprava představuje pouze upřesnění regulace v souladu s charakterem území a skutečným stavem pozemků, kde se nachází asfaltové parkoviště a historicky fungovala továrna na výrobu optických přístrojů. Odstraněním šrafy areálové zahrady dojde pouze k odstranění nekoncepčního nesouladu mezi navrhovanou regulací a reálným stavem území.

O nepodstatnou úpravu se jedná též proto, že navrhovanou změnou nejsou nově dotčeny žádné veřejné zájmy ani vlastnická práva třetích osob, které by nemohly uplatnit své stanovisko či námitku (rozsudek NSS ze dne 31. 10. 2013, č. j. 5 AOs 1/2012-140).

Z judikatury Nejvyššího správního soudu dále vyplývá, že podstatnou úpravou není úprava, která přímo neovlivní oprávněné zájmy konkrétních osob jiným způsobem než původní návrh (rozsudek NSS ze dne 23. 9. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-185). Navrhované odstranění šrafy areálové zahrady umožní realizaci Záměru, který byl již posouzen a schválen MHMP odborem územního rozvoje včetně dalších dotčených orgánů.

K námitce přikládáme závazné stanovisko orgánu územního plánování a rovněž přílohu s celým zněním všech námitek k Záměru.

**Podatel s ohledem na výše uvedené žádá, aby byl odstraněn požadavek stanovený na Pozemcích, a to využití stavebního bloku jako zahrada.**

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Park na předmětných pozemcích byl pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání upraven v návaznosti na koordinaci záměrů v okolí. MPP zobrazuje návrh území a ideální stav, nezobrazuje skutečné využití pozemků požadavku.

Vymezení zahrady na části pozemků požadavku není měněnou částí návrhu MPP.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“

stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka,

resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umisťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bylo umožněno. Dále bylo umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umisťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ byly upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí je považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; byl doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání komplexně prověřena a upravena jako celek v rozsahu celého území hl. m. Prahy s ohledem na právní kontinuitu a legitimní očekávání vlastníků, v nezbytně nutném rozsahu bylo dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správní úvahy shledáno jako adekvátní vzhledem k požadavkům samosprávy HMP a samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námítkám, které požadují přesný opak a vzhledem k veřejnému zájmu na ochraně a stabilizaci modernistických sídlišť z hlediska jejich hodnot, zejména původní urbanistické koncepce a kompozice a zachování typických rysů a struktury zástavby.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu MPP byly shledány jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet

a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3029906**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYHT8E

Identifikátor podání Portálu Pražana | pjrzh4xn

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 42

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Nesouhlasíme s uvedenou mírou využití území na pozemcích parc. č. 1209/69 a 1209/90, k. ú. Háje, a s velmi výrazným snížením kapacity v území (HPP).

### Odůvodnění

Nový Metropolitní plán HMP na uvedených pozemcích výrazně snižuje míru využití území oproti stávajícímu platnému Územnímu plánu HMP. Je zde riziko vzniku škod investorovi a vlastníkovi pozemků, který logicky předpokládal zachování míry využití území.

Dále zdůrazňujeme, že na vydané pozemky investor připravuje záměr, který již získal **souhlasné závazné stanovisko** MHMP OUR i souhlas od IPR Praha, viz přílohy této námítky.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel prověřil požadavek, přičemž se neztotožnil s tvrzením, že se jedná o snížení kapacity a tedy zásah do vlastnických práv. Předmětná plocha je dle ÚP SÚ zařazena do stabilizované funkční plochy OB, přičemž v nejbližším okolí se nachází budovy s 8 NP umístěné do parku ve volné zástavbě. Ve vzdálenějším okolí pak lokální dominantu o 22 NP. Konkrétní řešení tak není jednoznačné a je věcí složitější urbanistické interpretace, přičemž z ní není možné jednoznačně odvozovat právní nárok. S ohledem na stav v území bylo již v předchozích verzích MPP rozhodnuto o vymezení



transformační plochy, tedy potvrzení možnosti plochu přebudovat, avšak spolu s tím také o stanovení jednoznačných strukturálních limitů.

Na základě názoru městské části, připomínek veřejnosti a na základě doporučení poradního orgánu určeného zastupitele (Komise RHMP pro nový územní plán) bylo i přes předchozí stanovisko úřadu rozhodnuto o zesouladnění návrhu ÚP pouze v částečném rozsahu.

Nadto však pořizovatel uvádí, že pro možnost realizovat záměr, jehož řízení bylo zahájeno před nabytím účinnosti MPP, byl do návrhu MPP doplněn článek 167.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat,

tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánů hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námitka

**ID 3029907**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYHT8E

Identifikátor podání Portálu Pražana | pjrzh4xn

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 43

Název | 2 / Námitka

---

### Vyjádření

Nesouhlasíme s plošným požadavkem na umístění komerční nebo občanské vybavenosti do 2NP v objektech v transformační ploše 411/553/2318.

### Odůvodnění

Současná komerční vybavenost v lokalitě ve 2NP neprospívá a obchodně se nevyplatí.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek na využití komerční nebo občanskou vybaveností v přízemí a jednom navazujícím podlaží (za to lze považovat i podzemní) je kompromisem pro vymezení rozsáhlých transformačních ploch s obytným využitím ve stabilizované lokalitě s typem modernistické struktury (07). Tato stávající struktura je zpravidla tvořena obytnou zástavbou bez parteru s flexibilitou omezenou parkem ve volné zástavbě (čl. 94), doplněnou lokálními centry vybavenosti, která zde ale MPP navrhuje k transformaci. Požadavek je tak stanoven s ohledem na širší kontext fungování lokality Sídliště Jižní Město I. a předchází nedostatku vybavenosti v území. Vedle toho veškerá komerční a občanská vybavenost umístěná v podzemním podlaží a v rozsahu do 3 % HPP záměru i občanská vybavenost v 1. a 2. NP navíc není zahrnutá do hrubých podlažních ploch z hlediska posuzování jejich množství (čl. 96 odst.

1) a MPP tak utváří podmínky pro vznik kapacitní zástavby vyváženou mírou omezení a flexibility.

Námítka

**ID 3029908**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYHT8E

Identifikátor podání Portálu Pražana | pjrzh4xn

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 44

Název | 3 / Námítka

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s výškovou regulací 12 RNP v předmětné ploše.

**Odůvodnění**

Výšková regulace velmi vhodně reaguje na okolní výstavbu a charakter celého území.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3029909**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYHT8E

Identifikátor podání Portálu Pražana | pjrzh4xn

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 45

Název | 4 / Námítka

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s Čl. 167 Nedokončené záměry a jeho zněním.

**Odůvodnění**

Článek 167 pomáhá eliminovat riziko vzniku škod investorům a vlastníkům pozemků, kterým zajišťuje určitou právní kontinuitu a jistotu.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3030109**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFOKY

Identifikátor podání Portálu Pražana | qaxe3xs3

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 46

Název | Článek 167 - souhlas

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s článkem č. 167 Nedokončené záměry.

**Odůvodnění**

Článek č. 167 Nedokončené záměry zajišťuje kontinuitu a předvídatelnost v území pro investory a vlastníky pozemků.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

**ID 3030106**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFOKY

Identifikátor podání Portálu Pražana | qaxe3xs3

Lokalita | 597

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 47

Název | Míra využití území - souhlas

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s navýšením míry využití území (kapacity, HPP).

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.

Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.



Námítka

**ID 3030108**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFOKY

Identifikátor podání Portálu Pražana | qaxe3xs3

Lokalita | 597

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 48

Název | Umístění vodojemu - nesouhlas

---

**Vyjádření**

Nesouhlasíme s umístěním/rozšířením vodojemu Klíčov  
720/597/1023.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Plocha je vymezena pro rozšíření vodojemu Klíčov. Zároveň je vymezena jako veřejně prospěšná stavba pro zásobování vodou. Rozšíření stávajícího vodojemu vyplývá z potřeby obsluhy zásobování vodou okolních rozvojových lokalit. Kapacitně odpovídající veřejná infrastruktura v této strategické a jedinečné poloze je klíčová pro rozvoj města a její vymezení je ve veřejném zájmu.

Dále uvádíme, že vymezení plochy pro rozšíření vodojemu bylo koordinováno s pořizovanou změnou ÚP Z 3842 a pořizovanou Územní studií VRÚ Letňany-Kbely, která toto řešení potvrzuje.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

**ID 3030107**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFOKY

Identifikátor podání Portálu Pražana | qaxe3xs3

Lokalita | 597, 933

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 49

Název | Výšková regulace - nesouhlas

---

**Vyjádření**

Nesouhlasíme s výškovou regulací 2 RNP v rozvojové ploše 414/597/5793 a zdvořile žádáme o korekci výškové hladiny ze 2 RNP na min. 4 RNP, lépe 6 RNP, což je v souladu s výškovou hladinou v okolí této rozvojové plochy (konkrétně se sousední lokalitou 080 / Nové Letňany).

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Plocha je vymezena pro rozšíření vodojemu Klíčov. Zároveň je vymezena jako veřejně prospěšná stavba pro zásobování vodou. Rozšíření stávajícího vodojemu vyplývá z potřeby obsluhy zásobování vodou okolních rozvojových lokalit. Navržená výšková regulace odpovídá stávající výškové hladině vodojemu. Kapacitně odpovídající veřejná infrastruktura v této strategické a jedinečné poloze je klíčová pro rozvoj města a její vymezení je ve veřejném zájmu.

Dále uvádíme, že vymezení plochy pro rozšíření vodojemu bylo koordinováno s pořizovanou změnou ÚP Z 3842 a pořizovanou Územní studií VRÚ Letňany-Kbely, která toto řešení potvrzuje.

Pořizovatel prověřil možnost úpravy hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

**ID 3030105**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFOKY

Identifikátor podání Portálu Pražana | qaxe3xs3

Lokalita | 597, 933

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 50

Název | Změna využití území - souhlas

---

### **Vyjádření**

Souhlasíme se změnou využití území na produkční rozvojovou plochu.

---

### **Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.

Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3030394**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ824Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | rixy65jr

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 51

Název | Článek 167 - souhlas

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s článkem 167 Nedokončené záměry.

**Odůvodnění**

Čl. 167 Nedokončené záměry zajišťuje jistotu investorům / majitelům pozemkům a právní kontinuitu.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

**ID 3030393**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ824Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | rixy65jr

Lokalita | 681, 040

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 52

Název | Výšková regulace - souhlas

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s výškovou regulací 6 RNP.

**Odůvodnění**

Výšková regulace odpovídá charakteru lokality a okolní zástavbě.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.  
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas  
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací  
dokumentace.

Námítka

**ID 3030392**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ824Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | rixy65jr

Lokalita | 040

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 53

Název | Zrušení parku - souhlas

---

**Vyjádření**

Souhlasíme se zrušením parku 123/040/2925 z původní verze Metropolitního plánu z roku 2022.

**Odůvodnění**

Zrušení parku odpovídá současně platnému Územnímu plánu HMP, který zde definuje plochu OV - Všeobecně obytné, a zajišťuje tak kontinuitu a předvídatelnost v území.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.



Námitka

**ID 3030528**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMJL9

Identifikátor podání Portálu Pražana | setsnh75

Lokalita | 192

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 54

Název | Míra využití území - nesouhlas

---

### Vyjádření

Nesouhlasíme s výrazným snížením míry využití území a kapacity plochy (HPP).

### Odůvodnění

Územní studie DEPO PÍSNICE A OKOLÍ (dále jen „ÚS“), kterou pro MHMP OUR zpracovala společnost Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o., uvažuje s kapacitou na pozemcích záměru cca 390 000 m<sup>2</sup> HPP. Zdvořile proto žádáme uvést MPP do souladu s touto ÚS publikovanou veřejnou vyhláškou dne 25. 11. 2025.

Navržené koeficienty Vz a Zz skupiny [T+R] ploch odpovídají faktu, že z celkového množství HPP byly v ÚS odečteny HPP parkovacích domů.

Pokud bychom chtěli na předmětných pozemcích po odečtení ploch VV a PP získat podle ÚS kapacitu cca 224 000 m<sup>2</sup> HPP, je nutné upravit koeficienty na Vz = 45 a Zz = 6. To by odpovídalo KPP 2,7 (SV-I je 2,6).

Z pohledu celé skupiny [T+R] ploch 417/192/1288 to se zohledněním ploch VV a PP z ÚS znamená úpravu parametrů na 45x6,0 30/9/9, tedy KPP odpovídající cca ploše SV-I (ve studii), bloku se školou o výměře cca 15 880 m<sup>2</sup> a parkům o výměře cca 15 880 m<sup>2</sup>. Tedy „v

souladu s ÚS“. Celá skupina [T+R] ploch by tak měla kapacitu cca 390 000 m<sup>2</sup> HPP.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V dotčeném území je paralelně pořizován Metropolitní plán (MPP) a Územní studie Depo Písnice a okolí, která je v tuto chvíli procesu pořizování po veřejném jednání a v následné fázi budou vyhodnoceny připomínky, na základě kterých může dojít k úpravě návrhu této územní studie.

Územní studie v dotčené ploše v současné fázi návrhu nepřekročí maximální kapacity rozvojové plochy regulované Metropolitním plánem, tj. územní studie v těchto místech s ohledem na HPP nenavrhují vyšší míru využití území, než Metropolitní plán. Nejedná se však o schválenou územní studii vloženou v EÚPČ (NGÚP) a může doznat dalších úprav.

Návrh MPP současně nevylučuje budoucí úpravu těchto parametrů. Územní studie představuje relevantní, odborný podklad pro budoucí rozhodování a lze předpokládat, že její závěry budou promítnuty do Metropolitního plánu prostřednictvím jeho následné změny.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet

s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3030527**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMJL9

Identifikátor podání Portálu Pražana | setsnh75

Lokalita | 192

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 55

Název | Výšková regulace - nesouhlas

---

**Vyjádření**

Nesouhlasíme s výškovou regulací, která byla oproti první verzi Metropolitního plánu z roku 2022 upravena ze 4 RNP na 6 RNP a na 8 RNP. Zdvořile žádáme o zachování 8 RNP a o přidání hladiny věží 12 RNP a 21 RNP, viz odůvodnění.

**Odůvodnění**

Výšková korekce s přidáním hladiny věží 12 RNP a 21 RNP bude odpovídat zpracované Územní studii „DEPO PÍSNICE A OKOLÍ“, kterou pro MHMP OUR zpracovala společnost Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o. a která byla publikována veřejnou vyhláškou na webu MHMP (praha.eu) dne 25. 11. 2025.

Územní studie zde definuje výškové hladinu V (12–21 m) a hladinu VI (16–26 m) a navíc stanovuje umístění dominant / kompozičně významných budov s výškami 40 m, 65 m, 75 m, což odpovídá 13 RNP, 21 RNP, 25 RNP.

Žádáme o uvedení MPP do souladu se zmíněnou ÚS, a to alespoň ve vybraných výškových čtvercích.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

V dotčeném území je paralelně pořizován Metropolitní plán a Územní studie Depo Písnice a okolí, která je v tuto chvíli procesu pořizování po veřejném jednání a v následné fázi budou vyhodnoceny připomínky, na základě kterých může dojít k úpravě návrhu této územní studie. Územní studie v místech navrhuje vyšší kapacity (zejména z hlediska výškové regulace) než jak jsou promítnuty do návrhu MPP.

S ohledem na nesouhlas městské části s navrženými kapacitami v územní studii není návrh Metropolitního plánu v této fázi se závěry územní studie plně v souladu a stanovuje nižší míru využití území. Jedná se zejména o konzervativnější nastavení výškové regulace s ohledem na budoucí konečnou stanici metra, kde je preferovaná vyšší intenzita zástavby včetně umístění výškových dominant.

Návrh MPP současně nevylučuje budoucí úpravu těchto parametrů. Územní studie představuje relevantní, odborný podklad pro budoucí rozhodování a lze předpokládat, že její závěry, po jejím schválení a vložení do evidence ÚPČ (resp. NGÚP), budou promítnuty do Metropolitního plánu prostřednictvím jeho následné změny.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námitka

**ID 3030560**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYCLHI

Identifikátor podání Portálu Pražana | sm7ik9p6

Lokalita | 201, 850, 881

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 56

Název | 1 / Námitka

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s výškovou regulací transformační plochy 411/201/2024 (4 RNP).

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3030561**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYCLHI

Identifikátor podání Portálu Pražana | sm7ik9p6

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 57

Název | 2 / Námítka

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s uvedenou mírou využití území a tím kapacitou v území (HPP) v transformační ploše 411/201/2024.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.

Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3030658**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ82B0

Identifikátor podání Portálu Pražana | sxad3mw4

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 58

Název | Článek 167 - souhlas

---

**Vyjádření**

Souhlas s čl. 167.

**Odůvodnění**

Článek pomáhá zajistit kontinuitu a předvídatelnost v území. Pokud by nebyla kontinuita zachována, vznikla by majitelům pozemků významná finanční újma.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.



Námítka

**ID 3030657**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ82B0

Identifikátor podání Portálu Pražana | sxad3mw4

Lokalita | 170

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 59

Název | Míra využití území - souhlas

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s uvedenou mírou využití území a tím s kapacitou v území (HPP).

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3030656**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ82B0

Identifikátor podání Portálu Pražana | sxad3mw4

Lokalita | 608, 170, 521

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 60

Název | Výšková regulace - souhlas

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s výškovou regulací v území.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.

Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námitka

**ID 3030672**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR0107H

Identifikátor podání Portálu Pražana | t487rys3

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 61

Název | Námitka k přípustnému využití lokality 583 / Na Šancích

---

### Vyjádření

Nesouhlasíme se zněním textové části, které nepřipouští možnost ubytování a služebních bytů v rámci produkčních ploch.

### Odůvodnění

Jako vlastník pozemků v předmětném území konstatujeme, že souhlasíme s navrženým využitím podle aktuálního návrhu Metropolitního plánu. **Namítáme ale, že navržené funkční využití v produkčních plochách vylučuje zcela obytnou funkci, a to zřejmě i ve smyslu služebních bytů a ubytování, které v Územním plánu hl. m. Prahy podmíněčně povolitelné v rámci ploch VN jsou.**

Vyloučení podmíněčné přípustnosti ubytování je velkým zásahem do fungování areálů výroby a ohrožuje v některých případech samotný výrobní provoz. Při nerušící výrobě a dodržení všech hygienických limitů (hluk, prašnost apod.) by vlastník měl možnost na pozemku umístit i funkci krátkodobého ubytování pracovní síly i managementu.

Jsou prokazatelné případové studie areálů například v Brně (areál Ponávky) kde umístění malometrážního ubytování a administrativy vedlo k oživení ploch výroby a jejich začlenění do města bez ztráty výrobního potenciálu lokality. Možnost umísťování ubytování včetně například studentských kolejí při vývojovém centru nebo výrobě v rámci areálu produkce umožňuje intenzifikovat proces vzdělávání a může přispět k pestrosti využití území včetně pozitivních ekonomických dopadů. Ve vztahu k plochám produkce Metropolitní plán zdůrazňuje oplocení areálů a přísné oddělení funkce bydlení a výroby.

Pod produkční lokalitou se ale skrývá široká paleta využití území od filmových ateliérů, minipivovarů, polygrafie a výroby 3D tiskáren po datová centra, výrobu mikročipů, družic, dále chemický průmysl a slévárny včetně zbrojní produkce na druhém pólu. Je obtížné určit pravidla pro tak těžko uchopitelnou skupinu činností. Máme za to, že vlastník by měl za splnění všech platných vyhlášek zajišťujících občanská práva mít možnost aktivně utvářet podobu produkční lokality na které provozuje své podnikání.

Citace z platného Územního plánu Hl. m. Prahy:

**„Oddíl 4 Příloha č. 1 | REGULATIVY OBYTNÉ A SMÍŠENÉ PLOCHY, PLOCHY VÝROBY A SLUŽEB, SPORTU A REKREACE A ZVLÁŠTNÍ KOMPLEXY“**

....

„3a) VN – nerušící výroby a služeb

*Hlavní využití: Plochy sloužící pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, které nesmějí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou.*

*Přípustné využití: Dvory pro údržbu pozemních komunikací, veterinární zařízení, zařízení záchranného bezpečnostního systému, archivy a depozitáře, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, zařízení veřejného stravování, administrativní zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, sběrné dvory, manipulační plochy. Školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, zařízení pro výzkum (související s hlavním využitím). Parkovací a odstavné plochy, garáže, drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, technická infrastruktura.*

*Podmíněně přípustné využití: Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: **ubytovací zařízení pro zaměstnance, služební byty**. Dále lze umístit: lakovny, klempírny, truhlárny, stavby pro zpracování plodin, sklady hnojiv a chemických přípravků pro zemědělství, kompostárny a zařízení k recyklaci odpadů, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m<sup>2</sup>, sportovní zařízení. Pro podmíněně přípustné využití platí, že využití nebude svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení v okolí a zhoršovat životní prostředí nad přijatelnou mírou.*

*Nepřípustné využití: Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.“*

*Citace z návrhu Metropolitního plánu ze dne 20.10.2025:*

### **03/ Hlava III** **Využití území**

#### **Článek 62** **Zastavitelná produkční lokalita a plocha**

*(1) Hlavním využitím zastavitelné produkční lokality nebo plochy je průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Je vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.*

*(2) V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umístování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci. Dále je přípustné umísťovat doplňkové stavby a občanskou vybavenost dle čl. 143 odst. 1 písm. b) s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství, městské parky a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.*

*(3) V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je nepřípustné umísťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující navržené využití lokality.*

### **04/ Hlava IV** **Nestavební bloky a otevřená krajina**

#### **Část osmá:** **Veřejná vybavenost**

#### **Článek 143** **Společná ustanovení veřejné vybavenosti**

*(1) Veřejná vybavenost se podle převažujícího způsobu využití a typologie budovy a jiných staveb rozlišuje na:*

*.....*

*b) občanskou vybavenost, zejména budovy, jiné stavby a pozemky sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva apod. [103] a dále stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu,*

## Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedené úpravy, které byly předmětem projednání textové části včetně článku čl. 62, se netýkaly možnosti ubytování a služebních bytů, respektive jejich nepřipustění v daných plochách a lokalitách dle požadovaného textu. Z výše uvedených důvodů lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že Požadavek podatele je umožněn navrženým zněním článku 62 odst. 3, a to i přesto, že požadavek není explicitně vyjádřen v článku 62 odstavce 2.

Článek 62 odst. 3 stanovuje, že: "V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující navržené využití lokality."

Pokud budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost nepovedou k závažnému omezení navrženému využití lokality, tak je možné je umístit.

Umožnění umisťování ubytovacích zařízení a služebních bytů navazuje na ÚP SÚ, který v produkčních plochách tyto funkce připouští v režimu podmíněně přípustného využití.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržných připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

**ID 3031420**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR011KH

Identifikátor podání Portálu Pražana | wwurfvs6

Lokalita | 936

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 62

Název | Námítka proti cílovému charakteru lokality 936 / Hrnčíře – Kateřinky

---

### Vyjádření

**Námítka** proti cílovému charakteru lokality 936 / Hrnčíře – Kateřinky a jejímu zařazení mezi „nezastavitelné lokality (N)“, mezi „struktury (17) zemědělská krajina v rovině“, dále proti způsobu „využití (R) nezastavitelná rekreační“ a proti „míře stability (S) stabilizovaná“.

Společnost Seberov Site s.r.o. jako vlastník dotčených pozemků uplatňuje námitku k návrhu Nového územního plánu HMP, a to ve věci navrženého funkčního využití jejích pozemků, a žádá o přehodnocení funkčního využití lokality.

Společnost Seberov Site s.r.o. **nesouhlasí s navrženým vymezením nezastavitelné plochy otevřené krajiny** na předmětných pozemcích, které jsou v návrhu Změny ÚP zařazeny jako **zemědělské území – orná půda**. Takové zařazení podle našeho názoru **neodpovídá aktuálnímu charakteru území, jeho urbanistickým vazbám ani jeho dlouhodobému rozvojovému potenciálu** v kontextu navazující zástavby.

Společnost Seberov Site s.r.o. **žádá o přehodnocení uvedeného funkčního využití a o převedení předmětných pozemků do kategorie rozvojových ploch**, a to následovně:

- **V části navazující na stávající obytnou zástavbu** – změnu na plochu s funkčním využitím umožňujícím **obytnou či smíšenou obytnou zástavbu**.
- **V části orientované směrem k dálnici** – změnu na plochu **produkční / podnikatelské funkce** (např. výroba a skladování, lehký



průmysl, servisní či logistické zařízení), která odpovídá dopravním vazbám a minimalizuje dopady na obytné území.

### Odůvodnění

#### Urbanistická kontinuita a kompaktní rozvoj

Předmětné pozemky tvoří přirozený rozvojový prostor v návaznosti na stabilizovanou obytnou zástavbu. Vymezení nezastavitelné plochy zde **narušuje kompaktní urbanistickou strukturu** a není opřeno o prokazatelné limity bránící zastavitelnosti.

#### Technická infrastruktura a obslužnost území

Území má **reálnou možnost napojení** na stávající vodovodní a kanalizační řady a na distribuční síť elektrické energie. Dopravní obslužnost je zajištěna stávající místní komunikací, doplněnou o blízké napojení na **kapacitní komunikace a dálnici**, což umožňuje etapizovaný a ekonomicky efektivní rozvoj.

#### Územně-technické a environmentální limity

Případné dílčí požadavky a limity je možné řešit **regulačními podmínkami** v rámci územního plánu.

#### Krajinný ráz a možnost regulace zástavby

Navrhovaná změna funkčního využití umožňuje stanovit **jasná regulační opatření** (výšková hladina, odstupové vzdálenosti, podíl zeleně), která zajistí, že charakter zástavby nebude negativně zasahovat do krajinného rázu ani do pohledových vztahů.

#### Vhodnost produkčních funkcí vůči dálnici

Část území orientovaná k dálnici je z urbanistického i dopravně-inženýrského hlediska **vhodná pro umístění nerušících produkčních aktivit**, které zároveň minimalizují hlukové a jiné dopady na obytné prostředí.

**Navržený cílový charakter lokality na pozemcích společnosti Seberov Site 1 bohužel není v souladu s dlouhodobými záměry a koncepčním využitím těchto pozemků, které společnost připravuje a rozvíjí. Společnost Seberov Site proto s veškerým respektem upozorňuje, že takovéto funkční určení by bylo v rozporu s jejím strategickým směřováním a plánovaným hospodářským využitím daného území.**

---

#### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že nové zastavitelné plochy nebudou vymezeny. Jednou z hlavních koncepcí MPP je zastavení rozrůstání města do krajiny a dosud nezastavěného území a hledání vnitřního potenciálu města. Současně by došlo k rozsáhlým záborům zemědělského půdního fondu, jehož zabránění není odůvodněné.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na

kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3031445**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW1NV

Identifikátor podání Portálu Pražana | x222k8ke

Lokalita | 523

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 63

Název | Výšková regulace - souhlas

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s tím, že je v Metropolitním plánu stanoveno na pozemku parc. č. 2131/327, k. ú. Stodůlky, rozmezí podlažnosti na 8 (6-8 RNP).

**Odůvodnění**

Jako vlastník dotčeného pozemku uplatňuji institut souhlasné námítky s tímto regulativem.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3032214**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMKXE

Identifikátor podání Portálu Pražana | zq422kr7

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 64

Název | Článek 167 - souhlas

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s článkem 167 Nedokončené záměry.

**Odůvodnění**

Článek pomáhá zajistit kontinuitu a předvídatelnost v území. Pokud by nebyla kontinuita zachována, vznikla by majitelům pozemků významná finanční újma.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

**ID 3032212**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMKXE

Identifikátor podání Portálu Pražana | zq422kr7

Lokalita | 192

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 65

Název | Plánovací smlouva - souhlas

---

### **Vyjádření**

Souhlasíme s podmíněním výstavby v ploše T+R 417/192/1288 uzavřením plánovací smlouvy.

---

### **Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3032213**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMKXE

Identifikátor podání Portálu Pražana | zq422kr7

Lokalita | 192

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 66

Název | Umístění OV - souhlas

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s poskytnutím části pozemku pro výstavbu OV (ZŠ), přesné podmínky budou předmětem dohody v rámci uzavření plánovací smlouvy.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3032211**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 873

Podatel | **LOXIA Architectes Ingenierie s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMKXE

Identifikátor podání Portálu Pražana | zq422kr7

Lokalita | 192

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 67

Název | Změna využití - souhlas

---

**Vyjádření**

Souhlasíme se změnou využití území (plocha T+R 417/192/1288), která byla upravena z produkční plochy na obytnou plochu.

**Odůvodnění**

Změna využití území je v souladu s žádoucím plánovaným rozvojem bydlení v rámci celého hlavního města Prahy.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.



Námítka

**ID 3025826**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 874

Podatel | **Mgr. Ondřej Coufal, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03HPY

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6dmcxqpv

Lokalita | 952

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Kontinuita územního plánování

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením stávajícího potenciálu využitelnosti svého pozemku parc. č. 290/2, k. ú. Benice, a požaduje zachování kontinuity územního plánování mezi stávajícím územním plánem a Metropolitním plánem, tedy zachování minimálně stávajících podmínek předpokládaných územní rezervou, umožňujících v budoucnu vznik nové samostatné lokality s cílovým charakterem – zastavitelná, rozvojová, obytná s vesnickou strukturou.

### Odůvodnění

Pozemek podatele dle aktuálně platného územního plánu spadá do více ploch s rozdílným způsobem využití. Část pozemku přiléhající ke stávající zástavbě, je v územní rezervě určena pro budoucí možné využití OB-B – čistě obytné. K této části pozemku podatel podal souběžně s touto námítkou též námítku proti navrhovanému způsobu a míře využití. Právě k této části pozemku upravený návrh Metropolitního plánu přistupuje zcela diskontinuálně, když předmětnou část pozemku nově vymezuje jako plochu nezastavitelnou. Tento přístup je zcela v rozporu s principem kontinuity územního plánování.

Přitom platí, že princip kontinuity územního plánování je judikaturou správních soudů všeobecně uznáván jako jeden ze zásadních mantinelů omezení vlastnického práva v rámci územního plánování. Pro úplnost pak nutno podotknout, že s uvedeným principem je neoddělitelně spjata zásada materiální pravdy, kdy případný odlišný přístup k dané lokalitě je nutno v rámci územního plánování dostatečně a s přihlédnutím ke konkrétnímu zásahu na základě objektivních faktů zdůvodnit. Upravený návrh Metropolitního plánu tak nečiní a ve vztahu k omezení vlastnického práva podatele v tomto

případě přistupuje v rozporu s uvedenými principy, svévolně, a tedy nepřípustným způsobem.

V této souvislosti je zásadní, že bezprostředně přiléhající pozemky ve vlastnictví jiných subjektů (např. parc. č. 1879/79 a 1879/8, k. ú. Uhříněves), které dle stávajícího územního plánu spadají do téže plochy OB-B v územní rezervě, jsou návrhem Metropolitního plánu navrhovány k zastavění jako rozvojová plocha.

K sousedním pozemkům (např. parc. č. 1879/79 a 1879/8, k. ú. Uhříněves) tedy Metropolitní plán přistupuje kontinuálně, k předmětnému pozemku podatele zcela opačně. Tento rozdílný a nerovný přístup, však nemá žádné opodstatnění. Výše uvedené sousední pozemky mají stejné charakteristiky jako předmětný pozemek, resp. jeho část, na které podatel požaduje umožnění zástavby a kterou vyznačuje graficky v příloze této námítky. Jedná se taktéž o ornou půdu, aktuálně zemědělsky nevyužívanou, vedenou v zemědělském půdním fondu s BPEJ 21100. Neexistuje tedy žádný funkční ani kvalitativní rozdíl, který by rozdílný přístup a diskontinuitu zdůvodňoval.

Pro odstranění pochybností podatel doplňuje, že ve vztahu ke zbývajícím částem jeho pozemku, která je aktuálně v územním plánu v ploše NL (louky, pastviny) a v územní rezervě IZ (izolační zeleň), diskontinuity územního plánování nenamítá a akceptuje její odlišný charakter a využití. Podatel tedy nežádá žádného obohacení, nežádá zhodnocení jeho pozemků ani expanzi zastavitelných ploch do ploch přírodních. Žádá pouze to, aby k jeho pozemku bylo z pohledu územního plánování přistupováno kontinuálně a rovně a aby jeho vlastnické právo nebylo bezdůvodně takto zásadně omezeno.

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo zejména úprava trasy 630/-/101 Jižní vstup Rychlého spojení—územní rezerva, tj. nikoliv úprava hranic zastavitelného či nezastavitelného území nebo úprava využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení. Starší ÚP odrážely dřívější situaci a nelze je považovat za rozhodující pro současné plánování. V rámci pořizování ÚP a jeho změn je běžné a správné, že některé plochy, které byly v dosavadním ÚP definovány jako plně zastavitelné, jsou nově regulovány přísněji, a naopak. Tento přístup umožňuje reagovat na změny v čase, zejména změny ve výše zmíněných oblastech.

Podle ustálené judikatury je územní plánování proces dynamický. Zásada právní kontinuity územního plánování neznamená neměnnost dosavadního stavu, nýbrž požadavek racionální návaznosti mezi předchozími a novými koncepcemi. Návrh MPP nezasahuje do vlastnického práva namítajícího, neboť nemění způsob využití jeho pozemku. Podle ustálené judikatury vlastník sousedního pozemku nemá právní nárok na zachování nezastavitelnosti okolních pozemků.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel. Automatické přebírání využití z dříve platných územně plánovacích dokumentací by bylo s těmito cíli a úkoly v rozporu a znamenalo by narušení koncepce rozvoje. Dále podrobněji viz příloha P.181 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek

koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025825**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 874

Podatel | **Mgr. Ondřej Coufal, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03HPY

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6dmcxqpv

Lokalita | 952

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Změna zastavitelnosti části pozemku 290/2

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s tím, že celá plocha jeho pozemku parc. č. 290/2, k. ú. Benice, je vymezena jako nezastavitelná a požaduje, aby část tohoto pozemku (vyznačeno v grafické příloze této námítky), bezprostředně přiléhající k sousední lokalitě 272 / Stará Uhříněves, resp. její části - rozvojové ploše 414/272/5170, byla vymezena jako **plocha zastavitelná stavební, typu vesnické struktury, s obytným způsobem využití**, a byla pro ní stanovena **míra stability rozvojová**.

### Odůvodnění

#### Logické navázání na stávající městskou strukturu

Část předmětného pozemku bezprostředně přiléhá ke stávající zástavbě, která je strukturálně zařazena do lokality 272 / Stará Uhříněves. V návaznosti na tuto stávající zástavbu byla Metropolitním plánem vymezena rozvojová plocha 414/272/5170, na které se počítá s rozšířením zastavěného území. Tato rozvojová plocha taktéž bezprostředně přiléhá k předmětné části pozemku podatele.

Přestože předmětná část pozemku podatele leží hned za hranicí současné zástavby, přirozeně navazuje na urbanizované území a logicky by měla být součástí plánovaného rozšíření stávající zástavby, do rozvojové plochy 414/272/5170 nebyla zahrnuta, a nebyla ani jiným způsobem vymezena jako zastavitelná.

Lokalita Stará Uhříněves je vymezená lokalita s původní vesnickou strukturou, která ve čtvrti Blokanda nebyla nikdy dokončena. Slepé ulice Tichonická a Pardubická dlouhodobě čekají na své prodloužení a na dotvoření celé čtvrti. Je zde připravena technická i dopravní

infrastruktura a pozemky v současné době nejsou využívány k zemědělské činnosti. Funkční plocha v platném územním plánu je OP/OB-B.

V roce 2021 byla pro danou lokalitu zpracována urbanistická studie, která na současnou zástavbu plynule navazuje, dotváří ucelenou čtvrť a logicky doplňuje uliční síť. Tato studie zahrnuje také část předmětného pozemku a potvrzuje, že zástavba v území je urbanisticky udržitelná a proveditelná.

Podatel pro úplnost připojuje grafickou přílohu územní studie, z níž mimo jiné vychází při vymezení části pozemku vhodné k zástavbě. Pozemek je navržen k rozdělení na dva stavební pozemky označené jako B1 a B2. Celková výměra požadované zastavitelné části činí cca 1 900 m<sup>2</sup>.

Současný stav území, včetně nedokončené ulice Tichonická, je zachycen na fotografiích, které jsou přílohou této námítky.

#### Efektivní využití plánovaných komunikací a ostatní infrastruktury

Sousední pozemky (např. parc. č. 1879/79 a 1879/8, k. ú. Uhříněves) jsou v návrhu Metropolitního plánu vymezeny jako stavební, a lze tedy v lokalitě očekávat vybudování potřebné dopravní a technické infrastruktury, zejména prodloužení ulice Tichonická. Je proto logické tuto infrastrukturu využít efektivně a umožnit zástavbu rodinnými domy také na západní straně nově prodloužené ulice Tichonická. Tím by zároveň došlo k přirozenému doplnění stávající zástavby rodinných domů v lokalitě a k efektivnímu využití nově budované infrastruktury a veřejných investic.

#### Vytvoření kompaktnějšího a funkčnějšího celku

Výstavba na části předmětného pozemku podatele přispěje k vytvoření kompaktní a přehledné zástavby, která bude navazovat na urbanizovanou část Uhříněvsi, aniž by vznikl nepřirozený zastavěný útvar, jak v nynější podobě předpokládá návrh Metropolitního plánu.

Současná hranice zastavitelného území bez dalšího pouze mechanicky kopíruje hranici katastrálních území (hranice mezi k. ú. Benice a k. ú. Uhříněves) a nereflexuje skutečnou urbanistickou logiku místa. Smysluplnější je přitom území dotvořit tak, aby vznikl funkční a ucelený urbanistický celek, nikoli hranice založená na administrativní linii.

#### Nerovný přístup

Sousední pozemky (např. parc. č. 1879/79 a 1879/8, k. ú. Uhřetěves), které Metropolitní plán vymezuje jako stavební/zastavitelné, mají stejné charakteristiky jako pozemek dotčený námitkou – jedná se o ornou půdu, aktuálně zemědělsky nevyužívanou, vedenou v zemědělském půdním fondu s BPEJ 21100.

Neexistuje tedy žádný funkční ani kvalitativní rozdíl, který by odlišoval dotčené pozemky od sousedních již vymezených stavebních ploch.

Podatel tedy požaduje, aby tento nerovný přístup k jeho pozemku byl napraven a výstavba na části jeho pozemku, vyznačené v grafické příloze této námítky, byla umožněna. Podatel přitom nepožaduje zastavitelnost celé plochy předmětného pozemku, nýbrž jen v té části, jejíž zástavba bude navazovat na zástavbu stávající a budoucí. Tím nedojde k narušení charakteru nové a budoucí zástavby a nebude tím dotčen žádný z chráněných zájmů.

#### Rozdílný přístup v kontinuitě územního plánování

Ačkoliv je přilehlá rozvojová plocha 414/272/5170 dle platného územního plánu co do způsobu využitelnosti totožná s částí předmětného pozemkem podatele, Metropolitní plán k budoucí možné zástavbě na části pozemku podatele a této přilehlé rozvojové ploše 414/272/5170 přistupuje rozdílně.

Využitelnost předmětného pozemku podatele je oproti přilehlým pozemkům zásadně omezena, a to bez jakéhokoliv opodstatnění. Jedná se o zásah do vlastnického práva, který je tak nepřiměřený a tudíž nepřijatelný.

V tomto ohledu je třeba zdůraznit, že dle platného územního plánu je na předmětné části pozemku podatele v územní rezervě umožněna obytná výstavba (OB/B), která však má být dle návrhu Metropolitního plánu zcela definitivně znemožněna.

#### Závěr

Alternativ, jak zastavitelnost na předmětné části pozemku podatele umožnit, připadá v úvahu více a podatel ponechává na pořizovateli a zpracovateli Metropolitního plánu, jakým konkrétním způsobem bude požadovaného cíle dosaženo.

V úvahu připadá např. ponechání pozemku podatele ve stávající lokalitě s tím, že by pro vyznačenou část pozemku byl v rámci stávající lokality stanoven individuální regulativ, kterým by byla budoucí možná zástavba umožněna ve stejné míře a za stejných podmínek jako sousedící rozvojová plocha, tedy:



*Plocha zastavitelná stavební, Typ struktury: vesnická struktura  
Způsob využití: obytná Z<sub>max</sub> : 35 % Z<sub>z</sub> : 20 % V<sub>z</sub> : 2,0 s tím, že  
rozhodování v území je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.*

Tato varianta se podateli jeví jako nejméně invazivní do stávající struktury rozdělení území, kdy není požadováno rozšíření sousedící lokality 272 / Stará Uhřetěves, jakož ani rozšíření rozvojové plochy 414/272/5170. I tyto způsoby však z pohledu podatele mohou dosáhnout požadovaného.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo zejména úprava trasy 630/-/101 Jižní vstup Rychlého spojení—územní rezerva, tj. nikoliv úprava hranic zastavitelného či nezastavitelného území nebo úprava využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování

zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026184**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 874

Podatel | **Mgr. Ondřej Coufal, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03C0E

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8bmm4u3p

Lokalita | 952

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | doplnění individuálního regulativu - přípustnost výstavby výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů

---

### Vyjádření

Vzhledem k tomu, že Metropolitní plán oproti platnému územnímu plánu činí z potenciálně zastavitelného pozemku podatele plochu nezastavitelnou stabilizovanou, požaduje podatel pro případ, že nebude vyhověno jeho dalším námitkám proti tomuto omezení využitelnosti brojícím, aby na pozemku podatele parc. č. 290/2, k.ú. Benice, bylo alespoň umožněno stanovením individuálního regulativu či jiným způsobem realizovat výstavbu výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů (zejména sluneční), a to alespoň na části pozemku, při případném podmínění takové výstavby, nebude-li to možné na celém pozemku bez podmínek.

### Odůvodnění

Pozemek podatele je z územní rezervy pro čistě obytnou výstavbu dle platného územního plánu nedůvodně a nepřiměřeně, bez ohledu na faktický stav v daném území, čistě na základě administrativního rozhodnutí neznalého místních poměrů, zařazen do lokality 952 / Pitkovický potok a Říčanka u Benic, tedy mezi nezastavitelné přírodní území, typ struktury: krajina úzkých zaříznutých údolí v plošině, míra stability: stabilizovaná. Rozvojový potenciál je tak oproti přímo sousedícím pozemkům, u kterých je zastavitelnost zachována tím, že jsou nedůvodně zařazeny do sousedící lokality 272 / Stará Uhřetěves, zcela znemožněn. Jak přitom vyplývá z čl. 66 odst. 2 textové části Metropolitního plánu, na pozemku podatele, i přes toto fatální omezení jeho vlastnického práva, rovnající se fakticky vyvlastnění jakéhokoliv potenciálu ekonomického využití pozemku, má být vyloučena výstavba výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů (dále FVE), která by přitom mohla alespoň částečně znemožnění obytné výstavby nahradit. Pro takto obecně

stanovený výstavby FVE však v tomto konkrétním místě, a to alespoň v části pozemku podatele, spadajícího v současné době do územní rezervy pro čistě obytnou výstavbu, není žádný relevantní důvod.

Podatel proto požaduje v krycím listu lokality pro pozemek podatele prostřednictvím individuálního regulativu, který bude aplikován pro dané místo přednostně před regulativem obecným, výstavbu FVE umožnit. Pro striktní vyloučení výstavby FVE zde není důvod - ochrana přírodního charakteru jako důvod takto nepřiměřeného omezení vlastnického práva podatele nemůže obstát, vezme-li se v potaz, že přes pozemek podatele je navrhována výstavba veřejně prospěšné stavby opravní infrastruktury /významná místní komunikace).

FVE by přitom v daném místě mohla být - pokud nebude umožněna čistě obytná výstavba, kterou podatel pro účely zajištění bytových potřeb své rodiny preferuje - vhodným doplňkem pozemní komunikace, a to alespoň v části pozemku.

Podatel apeluje na proporcionalitu omezení jeho vlastnického práva a na to, aby bylo ve vztahu k regulaci využitelnosti jeho pozemku učiněno zadost zásadě materiální pravdy.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přes to, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo zejména úprava trasy 630/-/101 Jižní vstup Rychlého spojení—územní rezerva, tj. nikoliv úprava hranic zastavitelného či nezastavitelného území nebo úprava využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec uvedeného pořizovatel uvádí, že zařazení předmětného podzemku do nezastavitelné přírodní lokality 952 / Pitkovický potok a Říčanka u Benic s typem struktury krajina úzkých zaříznutých údolí v plošině a se stanovenou mírou stability stabilizovaná vychází z komplexního posouzení charakteru území jeho krajinářských, ekologických a hydrologických hodnot a sleduje zájem na ochraně nezastavěné krajiny a přírodních systémů. V žádném případě se nejedná o podatelem tvrzené administrativní rozhodnutí neznalé místních poměrů, ale naopak o zohlednění faktického stavu území.

Regulace MPP navazuje na stávající charakter daného pozemku, který je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda se způsobem ochrany zemědělský půdní fond a bonitovanou půdně ekologickou jednotkou (BPEJ) 21100 zařazenou do I. třídy ochrany ZPF, stejně jako na ÚPSÚ, dle kterého je předmětný pozemek zařazen do ploch

s funkčním využitím OP/ZMK - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny, územní rezerva zeleň městská a krajinná, NL/IZ – louky pastviny, územní rezerva izolační zeleň a OP/OB-B – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny, územní rezerva čistě obytná. Skutečnost, že část daného pozemku byla dle ÚPSÚ vedena jako územní rezerva nezakládá nárok na jeho budoucí zastavitelnost. Tvzení o potenciální zastavitelnosti řešeného pozemku dle ÚPSÚ stejně jako tvzení o fatálním omezení vlastnického práva je proto nutné odmítnout.

Dále pořizovatel uvádí, že ačkoliv § 18 odst. 5 SZ umožňuje umístit do nezastavěného území stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu, pod kterou dle § 2 odst. 1 písm. m) bodu 2. SZ spadají i výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů, totéž ustanovení současně pořizovateli výslovně umožňuje v územně plánovací dokumentaci vyloučit umísťování těchto staveb v nezastavěném území z důvodu veřejného zájmu. Možnost vyloučení staveb v nezastavěném území prostřednictvím územně plánovací dokumentace potvrzuje i judikatura správních soudů. Např. v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 6. 2024, č. j. 3 As 77/2023-37, soud dospěl k závěru, že: „Smyslem a účelem poslední věty § 18 odst. 5 stavebního zákona přitom je umožnit obcím, aby si samy upravily podmínky využití nezastavěného území, a to i rozdílně oproti úpravě zákonné.“

Na vyloučení výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů z nezastavitelných přírodních lokalit a ploch panuje veřejný zájem. Nezastavitelné přírodní plochy a lokality jsou území primárně určená k ochraně charakteru krajiny a přírodních hodnot. Zájem na ochraně krajinného rázu je dle judikatury veřejným zájmem (srov. rozsudek NSS ze dne 2. 8. 2018, č. j. 10 As 33/2018-39). Veřejným zájmem je též zájem na ochraně přírodních a dalších hodnot uvedených v § 18 odst. 4 stavebního zákona (srov. rozsudek NSS ze dne 31. 1. 2018, č. j. 4 As 234/2017-38). Veřejným zájmem je dle judikatury také samotná ochrana nezastavěného území (srov. rozsudek NSS ze dne 16. 7. 2014, č. j. 5 As 161/2012-36).

Vyloučení výroby elektrické energie z nezastavitelných přírodních lokalit a ploch je nadto v souladu s celostátní regulací v oblasti podpory obnovitelných zdrojů energie. Zákon č. 249/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie), v § 4 odst. 3 při vymezování akceleračních oblastí výslovně upřednostňuje umělé a zastavěné plochy, jako jsou dopravní infrastruktura a její blízké okolí, parkoviště, zemědělské stavby a stavby pro průmysl včetně nádvorí, skládky, území narušená povrchovou těžbou, kde ještě nebyla zahájena rekultivace, umělé vodní útvary, případně objekty technické vodohospodářské infrastruktury, a dále znehodnocená půda, kterou

nelze využívat pro zemědělství. Nezastavěné území v tomto výčtu uvedeno není. Přístup Metropolitního plánu je též v souladu s vymezováním akceleračních zón dle zákona č. 249/2025 Sb.

Skutečnost, že konkrétní zařízení nemusí mít významný dopad na odtokové poměry či rozsah ozeleněných ploch, nepředstavuje sama o sobě dostatečný důvod pro plošné umožnění umístění takových staveb v nezastavitelných přírodních lokalitách a plochách. Podpora dekarbonizace, elektrifikace dopravy či lokální výroby energie je legitimním cílem, avšak tento cíl lze naplnit i v jiných typech území, například v nezastavitelných produkčních lokalitách. MPP rovněž nebrání výstavbě místních výroben energie na střechách stávajících staveb, včetně samot vymezených v nezastavitelném území.

Pokud jde o argumentaci návrhem vedení významné místní komunikace přes pozemek podatele, navržená trasa veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury nijak nepředjímá a nemění celkový charakter dotčeného území ani jeho zařazení v rámci Metropolitního plánu, nezpochybňuje hodnoty daného území ani neodůvodňuje povolení intenzivní technické zástavby formou výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů na zbývající části pozemku. Veřejný zájem na realizaci dopravní infrastruktury a veřejný zájem na ochraně krajiny jsou vzájemně slučitelné, přičemž vymezení významné místní komunikace v MPP není důvodem pro upuštění od ochrany přírodního rázu lokality.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného



území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3028188**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 874

Podatel | **Mgr. Ondřej Coufal, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03GTL

Identifikátor podání Portálu Pražana | gtzp9krn

Lokalita | 952

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Kontinuita územního plánování

**Vyjádření**

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením stávajícího potenciálu využitelnosti svého pozemku parc. č. 290/5, k. ú. Benice, a požaduje zachování kontinuity územního plánování mezi stávajícím územním plánem a Metropolitním plánem, tedy zachování minimálně stávajících podmínek předpokládaných územní rezervou, umožňujících v budoucnu vznik nové samostatné lokality s cílovým charakterem – zastavitelná, rozvojová, obytná s vesnickou strukturou.

**Odůvodnění**

Pozemek podatele dle aktuálně platného územního plánu spadá do více ploch s rozdílným způsobem využití. Část pozemku přiléhající ke stávající zástavbě, je v územní rezervě určena pro budoucí možné využití OB-B – čistě obytné. K této části pozemku podatel podal souběžně s touto námítkou též námítku proti navrhovanému způsobu a míře využití. Právě k této části pozemku upravený návrh Metropolitního plánu přistupuje zcela diskontinuálně, když předmětnou část pozemku nově vymezuje jako plochu nezastavitelnou. Tento přístup je zcela v rozporu s principem kontinuity územního plánování.

Přitom platí, že princip kontinuity územního plánování je judikaturou správních soudů všeobecně uznáván jako jeden ze zásadních mantinelů omezení vlastnického práva v rámci územního plánování. Pro úplnost pak nutno podotknout, že s uvedeným principem je neoddělitelně spjata zásada materiální pravdy, kdy případný odlišný přístup k dané lokalitě je nutno v rámci územního plánování dostatečně a s přihlédnutím ke konkrétnímu zásahu na základě objektivních faktů zdůvodnit. Upravený návrh Metropolitního plánu tak nečiní a ve vztahu k omezení vlastnického práva podatele v tomto

případě přistupuje v rozporu s uvedenými principy, svévolně, a tedy nepřípustným způsobem.

V této souvislosti je zásadní, že bezprostředně přiléhající pozemky ve vlastnictví jiných subjektů (např. parc. č. 1879/79 a 1879/8, k. ú. Uhřetěves), které dle stávajícího územního plánu spadají do téže plochy OB-B v územní rezervě, jsou návrhem Metropolitního plánu navrhovány k zastavění jako rozvojová plocha.

K sousedním pozemkům (např. parc. č. 1879/79 a 1879/8, k. ú. Uhřetěves) tedy Metropolitní plán přistupuje kontinuálně, k předmětnému pozemku podatele zcela opačně. Tento rozdílný a nerovný přístup, však nemá žádné opodstatnění. Výše uvedené sousední pozemky mají stejné charakteristiky jako předmětný pozemek, resp. jeho část, na které podatel požaduje umožnění zástavby a kterou vyznačuje graficky v příloze této námítky. Jedná se taktéž o ornou půdu, aktuálně zemědělsky nevyužívanou, vedenou v zemědělském půdním fondu s BPEJ 21100. Neexistuje tedy žádný funkční ani kvalitativní rozdíl, který by rozdílný přístup a diskontinuitu zdůvodňoval.

Pro odstranění pochybností podatel doplňuje, že ve vztahu ke zbývajícím částem jeho pozemku, která je aktuálně v územním plánu v ploše NL (louky, pastviny) a v územní rezervě IZ (izolační zeleň), diskontinuity územního plánování nenamítá a akceptuje její odlišný charakter a využití. Podatel tedy nežádá žádného obohacení, nežádá zhodnocení jeho pozemků ani expanzi zastavitelných ploch do ploch přírodních. Žádá pouze to, aby k jeho pozemku bylo z pohledu územního plánování přistupováno kontinuálně a rovně a aby jeho vlastnické právo nebylo bezdůvodně takto zásadně omezeno.

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že dotčená část pozemku byla v ÚP SÚ vymezena jako plocha územní rezervy OP/OB-B, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3028189**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 874

Podatel | **Mgr. Ondřej Coufal, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03GTL

Identifikátor podání Portálu Pražana | gtzp9krn

Lokalita | 952

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Změna zastavitelnosti části pozemku 290/5

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s tím, že celá plocha jeho pozemku parc. č. 290/5, k.ú. Benice, je vymezena jako nezastavitelná a požaduje, aby část tohoto pozemku (vyznačeno v grafické příloze této námítky), bezprostředně přiléhající k sousední lokalitě 272 / Stará Uhříněves, resp. její části - rozvojové ploše 414/272/5170, byla vymezena jako **plocha zastavitelná stavební, typu vesnické struktury, s obytným způsobem využití**, a byla pro ní stanovena **míra stability rozvojová**.

### Odůvodnění

#### Logické navázání na stávající městskou strukturu

Část předmětného pozemku bezprostředně přiléhá ke stávající zástavbě, která je strukturálně zařazena do lokality 272 / Stará Uhříněves. V návaznosti na tuto stávající zástavbu byla Metropolitním plánem vymezena rozvojová plocha 414/272/5170, na které se počítá s rozšířením zastavěného území. Tato rozvojová plocha taktéž bezprostředně přiléhá k předmětné části pozemku podatele.

Přestože předmětná část pozemku podatele leží hned za hranicí současné zástavby, přirozeně navazuje na urbanizované území a logicky by měla být součástí plánovaného rozšíření stávající zástavby, do rozvojové plochy 414/272/5170 nebyla zahrnuta, a nebyla ani jiným způsobem vymezena jako zastavitelná.

Lokalita Stará Uhříněves je vymezená lokalita s původní vesnickou strukturou, která ve čtvrti Blokanda nebyla nikdy dokončena. Slepé ulice Tichonická a Pardubická dlouhodobě čekají na své prodloužení a na dotvoření celé čtvrti. Je zde připravena technická i dopravní

infrastruktura a pozemky v současné době nejsou využívány k zemědělské činnosti. Funkční plocha v platném územním plánu je OP/OB-B.

V roce 2021 byla pro danou lokalitu zpracována urbanistická studie, která na současnou zástavbu plynule navazuje, dotváří ucelenou čtvrť a logicky doplňuje uliční síť. Tato studie zahrnuje také část předmětného pozemku a potvrzuje, že zástavba v území je urbanisticky udržitelná a proveditelná.

Podatel pro úplnost připojuje grafickou přílohu územní studie, z níž mimo jiné vychází při vymezení části pozemku vhodné k zástavbě. Pozemek je navržen k rozdělení na dva stavební pozemky označené jako B3 a B4. Celková výměra požadované zastavitelné části činí cca 2 000 m<sup>2</sup>.

Současný stav území, včetně nedokončené ulice Tichonická, je zachycen na fotografiích, které jsou přílohou této námítky.

#### Efektivní využití plánovaných komunikací a ostatní infrastruktury

Sousední pozemky (např. parc. č. 1879/79 a 1879/8, k. ú. Uhříněves) jsou v návrhu Metropolitního plánu vymezeny jako stavební, a lze tedy v lokalitě očekávat vybudování potřebné dopravní a technické infrastruktury, zejména prodloužení ulice Tichonická. Je proto logické tuto infrastrukturu využít efektivně a umožnit zástavbu rodinnými domy také na západní straně nově prodloužené ulice Tichonická. Tím by zároveň došlo k přirozenému doplnění stávající zástavby rodinných domů v lokalitě a k efektivnímu využití nově budované infrastruktury a veřejných investic.

#### Vytvoření kompaktnějšího a funkčnějšího celku

Výstavba na části předmětného pozemku podatele přispěje k vytvoření kompaktní a přehledné zástavby, která bude navazovat na urbanizovanou část Uhříněvsi, aniž by vznikl nepřirozený zastavěný útvar, jak v nynější podobě předpokládá návrh Metropolitního plánu.

Současná hranice zastavitelného území bez dalšího pouze mechanicky kopíruje hranici katastrálních území (hranice mezi k. ú. Benice a k. ú. Uhříněves) a nereflexuje skutečnou urbanistickou logiku místa. Smysluplnější je přitom území dotvořit tak, aby vznikl funkční a ucelený urbanistický celek, nikoli hranice založená na administrativní linii.

#### Nerovný přístup

Sousední pozemky (např. parc. č. 1879/79 a 1879/8, k. ú. Uhřetěves), které Metropolitní plán vymezuje jako stavební/zastavitelné, mají stejné charakteristiky jako pozemek dotčený námitkou – jedná se o ornou půdu, aktuálně zemědělsky nevyužívanou, vedenou v zemědělském půdním fondu s BPEJ 21100.

Neexistuje tedy žádný funkční ani kvalitativní rozdíl, který by odlišoval dotčené pozemky od sousedních již vymezených stavebních ploch.

Podatel tedy požaduje, aby tento nerovný přístup k jeho pozemku byl napraven a výstavba na části jeho pozemku, vyznačené v grafické příloze této námítky, byla umožněna. Podatel přitom nepožaduje zastavitelnost celé plochy předmětného pozemku, nýbrž jen v té části, jejíž zástavba bude navazovat na zástavbu stávající a budoucí. Tím nedojde k narušení charakteru nové a budoucí zástavby a nebude tím dotčen žádný z chráněných zájmů.

#### Rozdílný přístup v kontinuitě územního plánování

Ačkoliv je přilehlá rozvojová plocha 414/272/5170 dle platného územního plánu co do způsobu využitelnosti totožná s částí předmětného pozemkem podatele, Metropolitní plán k budoucí možné zástavbě na části pozemku podatele a této přilehlé rozvojové ploše 414/272/5170 přistupuje rozdílně.

Využitelnost předmětného pozemku podatele je oproti přilehlým pozemkům zásadně omezena, a to bez jakéhokoli opodstatnění. Jedná se o zásah do vlastnického práva, který je tak nepřiměřený a tudíž nepřijatelný.

V tomto ohledu je třeba zdůraznit, že dle platného územního plánu je na předmětné části pozemku podatele v územní rezervě umožněna obytná výstavba (OB/B), která však má být dle návrhu Metropolitního plánu zcela definitivně znemožněna.

#### Závěr

Alternativ, jak zastavitelnost na předmětné části pozemku podatele umožnit, připadá v úvahu více a podatel ponechává na pořizovateli a zpracovateli Metropolitního plánu, jakým konkrétním způsobem bude požadovaného cíle dosaženo.

V úvahu připadá např. ponechání pozemku podatele ve stávající lokalitě s tím, že by pro vyznačenou část pozemku byl v rámci stávající lokality stanoven individuální regulativ, kterým by byla budoucí možná zástavba umožněna ve stejné míře a za stejných podmínek jako sousedící rozvojová plocha, tedy:



*Plocha zastavitelná stavební, Typ struktury: vesnická struktura  
Způsob využití: obytná Z<sub>max</sub> : 35 % Z<sub>z</sub> : 20 % V<sub>z</sub> : 2,0 s tím, že  
rozhodování v území je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.*

Tato varianta se podateli jeví jako nejméně invazivní do stávající struktury rozdělení území, kdy není požadováno rozšíření sousedící lokality 272 / Stará Uhříněves, jakož ani rozšíření rozvojové plochy 414/272/5170. I tyto způsoby však z pohledu podatele mohou dosáhnout požadovaného.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že plocha 414/272/5170 je součástí lokality Stará Uhříněves. V platném ÚPSÚ

je plocha z většiny vymezena jako rezerva pro obytné využití, z části jako rezerva pro izolační zeleň a louky a pastviny. Metropolitní plán překlápí plochu do návrhu, ale nevymezuje plochu rezervy pro obytné využití z platného plánu identicky, ale respektuje historické hranice pozemků a vedení komunikace jako přirozených hranic v území. Vymezení zastavitelných ploch je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3028242**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 874

Podatel | **Mgr. Ondřej Coufal, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03CIW

Identifikátor podání Portálu Pražana | gyqes3v5

Lokalita | 952

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Přemístění trasy navrhované veřejně prospěšné stavby  
dopravní infrastruktury 630/-/101 Jižní vstup Rychlého spojení —  
územní rezerva (vysokorychlostní železniční trať v tunelu) mimo  
pozemek podatele

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s vymezením trasy veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury 630/-/101 Jižní vstup Rychlého spojení — územní rezerva (vysokorychlostní železniční trať v tunelu), a to v části vedené pod pozemkem podatele a požaduje přemístění trasy mimo pozemek podatele tak, aby jeho dle platného územního plánu přípustná využitelnost (OB-B v územní rezervě) nebyla nijak omezena. Alternativně, pokud bude postaveno na jisto, že trasu nelze přemístit, podatel požaduje, aby byly prověřeny a vyloučeny vlivy navrhované tratě potenciálně vedoucí ke zhoršení vlivů předmětné stavby na obyvatelstvo a veřejné zdraví, povrchové a podzemní vody nebo na jevy obecné a zvláštní ochrany přírody ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

### Odůvodnění

Aktuálně projednávaným návrhem Metropolitního plánu dochází zcela zásadně k nepřiměřenému a nedůvodnému zásahu do vlastnického práva podatele. Nejen totiž, že se z pozemku podatele, dle aktuálně platného územního plánu v územní rezervě pro čistě obytnou výstavbu, má stát nezastavitelná plocha, je navrhováno, aby pod takto znehodnoceným pozemkem vedla v tunelu vysokorychlostní železniční trať. Takové omezení vlastnického práva podatele není nezbytně nutné a není pro něj důvod. Podatel považuje za nutné trasu přehodnotit a přemístit tak, aby jeho pozemek nebyl nijak dotčen (možné vibrace, omezení založení stavebních objektů, ochranné pásmo trati atd.).

Pokud to bude nezbytně nutné, aby vysokorychlostní trať vedla pod pozemkem podatele, požaduje podatel, aby umístění této veřejně prospěšné stavby byla podmíněna stejně jako přes pozemek také navrhovaná stavba dopravní infrastruktury 910-610/-/22 Komunikační propojení Františka Diviše - K Dálnici - K Lipanům, u které je stanoveno, že *"Toto opatření se neuplatní, pokud by tím došlo ke zhoršení vlivů předmětné stavby na obyvatelstvo a veřejné zdraví, povrchové a podzemní vody nebo na jevy obecné a zvláštní ochrany přírody ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů."* Tyto potenciální vlivy musí být prověřeny a nesmí dojít k dotčení chráněných zájmů podatele a daného území. Stavba nesmí být přípustná, pokud by mohla vibracemi či jinými důsledky negativně působit na pozemek podatele, stejně jako i nesmí negativně ovlivnit podzemní vody, odtokové poměry v území apod.

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo zejména úprava trasy 630/-/101 Jižní vstup Rychlého spojení—územní rezerva, tj. nikoliv vymezení prvku či úprava prvku jako takového, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že vymezení koridoru sice bylo upraveno, v rozsahu připomínkovaných pozemků ale k úpravě rozsahu koridoru v podstatě nedochází. Jedná se stále o jinou plochu přírodě blízkou zatíženou koridorem územní rezervy. Oproti VP bylo vedení železničního tunelu upřesněno a mírně posunuto směrem na západní kraj vyznačeného pozemku. Vymezení koridoru 630/-/101 Jižní vstup Rychlého spojení navazuje na nadřazenou dokumentaci ZÚR a je v souladu se studií proveditelnosti Železničního uzlu Praha. Koridor je umístěn mimo zastavitelné území, případně je trať vymezena jako tunelová. Konkrétní vedení kolejí musí být před vymezením jako návrh prověřeno podrobnou studií proveditelnosti včetně technického a ekonomického posouzení, studie proveditelnosti ŽUP nicméně takové posouzení už v adekvátním měřítku představuje.

Individuální regulativy jako je ten zmiňovaný pro prvek 610/-/22, se vymezuje jen pro prvky návrhové, nikoli pro územní rezervy. Konkrétní individuální regulativ byl vymezen na základě posouzení VVURÚ a týká se záborů ZPF, nikoliv vlivu na využitelnost pozemku.

Pořizovatel dále doplňuje, že v platném územním plánu není pozemek vymezený jako zastavitelná plocha a tudíž nedochází k omezování potenciální zástavby oproti právnímu stavu (rezerva není možné považovat za navržené a nárokové zastavitelné plochy). Nevymezení nových zastavitelných ploch nemusí nutně souviset jen s dopravním koridorem, navazuje na koncepci MPP a ochranu dalších veřejných zájmů (zde ZPF).

Námítka

**ID 3030701**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 874

Podatel | **Mgr. Ondřej Coufal, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03GJZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | tacduerb

Lokalita | 952

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Přemístění trasy navrhované veřejně prospěšné stavby  
dopravní infrastruktury 910-610/-/22 Komunikační propojení Františka  
Diviše - K Dálnici - K Lipanům mimo pozemek podatele

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s vymezením trasy veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury 910-610/-/22 Komunikační propojení Františka Diviše - K Dálnici - K Lipanům – významné místní komunikace (návrh) přes pozemek ve vlastnictví podatele, a požaduje přemístění její navrhované trasy západním, resp. jihozápadním směrem o přibližně 25-30 metrů, tedy mimo pozemek podatele do pozice stávající pozemní komunikace, případně, pokud bude postaveno na jisto, že je nezbytně nutné vést trasu přes pozemek podatele, tuto trasu přemístit v maximální možné míře západním/jihozápadním směrem k hranici pozemku podatele tak, aby trasa pozemek podatele zasahovala v co nejmenším rozsahu. Takto do jiné trasy přesunutou komunikaci pak podatel požaduje nahradit pouze lokální místní komunikací.

### Odůvodnění

Aktuálně projednávaným návrhem Metropolitního plánu dochází zcela zásadně k nepřiměřenému a nedůvodnému zásahu do vlastnického práva podatele. Nejen totiž, že se z pozemku podatele, dle aktuálně platného územního plánu v územní rezervě pro čistě obytnou výstavbu, má stát nezastavitelná plocha, je navrhováno, aby přes takto znehodnocený pozemek vedla významná místní komunikace. Pro takový zásah není důvod a podatel považuje za nutné trasu vedení přes jeho pozemek přehodnotit a přemístit z jeho pozemku do jiné trasy.

S ohledem na poměry v území, kdy je nezastavitelnost pozemku nepřezkoumatelně stanovena podle domněnek podatele právě zájmem na ochraně přírodního prostředí, krajiny a venkovského charakteru, v souběhu s tím, že v okolí plánované významné místní komunikace je stávající zástavba rodinných domů, je navíc navržená významná místní komunikace zcela nevhodná. Takto přivedená intenzita dopravy jde zcela proti logice přístupu Metropolitního plánu k budoucí využitelnosti pozemku podatele a zcela opomíjí požadavky obyvatel v přilehlých rodinných domech na kvalitu bydlení a života obecně.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Vedení místní komunikace přes pozemek podatele nijak nepředjímá a nemění celkový charakter dotčeného území ani jeho zařazení v rámci Metropolitního plánu ani nezpochybňuje hodnoty daného území. Veřejný zájem na realizaci dopravní infrastruktury a veřejný zájem na ochraně krajiny jsou vzájemně slučitelné.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.



V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3030795**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 874

Podatel | **Mgr. Ondřej Coufal, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03GLP

Identifikátor podání Portálu Pražana | tpm6esje

Lokalita | 952

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Přemístění trasy navrhované veřejně prospěšné stavby  
dopravní infrastruktury 910-610/-/22 Komunikační propojení Františka  
Diviše - K Dálnici - K Lipanům mimo pozemek podatele

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s vymezením trasy veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury 910-610/-/22 Komunikační propojení Františka Diviše - K Dálnici - K Lipanům – významné místní komunikace (návrh) přes pozemek ve vlastnictví podatele, a požaduje přemístění její navrhované trasy západním, resp. jihozápadním směrem o přibližně 25-30 metrů, tedy mimo pozemek podatele do pozice stávající pozemní komunikace, případně, pokud bude postaveno na jisto, že je nezbytně nutné vést trasu přes pozemek podatele, tuto trasu přemístit v maximální možné míře západním/jihozápadním směrem k hranici pozemku podatele tak, aby trasa pozemek podatele zasahovala v co nejmenším rozsahu. Takto do jiné trasy přesunutou komunikaci pak podatel požaduje nahradit pouze lokální místní komunikací.

### Odůvodnění

Aktuálně projednávaným návrhem Metropolitního plánu dochází zcela zásadně k nepřiměřenému a nedůvodnému zásahu do vlastnického práva podatele. Nejen totiž, že se z pozemku podatele, dle aktuálně platného územního plánu v územní rezervě pro čistě obytnou výstavbu, má stát nezastavitelná plocha, je navrhováno, aby přes takto znehodnocený pozemek vedla významná místní komunikace. Pro takový zásah není důvod a podatel považuje za nutné trasu vedení přes jeho pozemek přehodnotit a přemístit z jeho pozemku do jiné trasy.

S ohledem na poměry v území, kdy je nezastavitelnost pozemku nepřezkoumatelně stanovena podle domněnek podatele právě zájmem na ochraně přírodního prostředí, krajiny a venkovského charakteru, v souběhu s tím, že v okolí plánované významné místní komunikace je stávající zástavba rodinných domů, je navíc navržená významná místní komunikace zcela nevhodná. Takto přivedená intenzita dopravy jde zcela proti logice přístupu Metropolitního plánu k budoucí využitelnosti pozemku podatele a zcela opomíjí požadavky obyvatel v přilehlých rodinných domech na kvalitu bydlení a života obecně.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Vedení místní komunikace přes pozemek podatele nijak nepředjímá a nemění celkový charakter dotčeného území ani jeho zařazení v rámci Metropolitního plánu ani nezpochybňuje hodnoty daného území. Veřejný zájem na realizaci dopravní infrastruktury a veřejný zájem na ochraně krajiny jsou vzájemně slučitelné.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3031245**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 874

Podatel | **Mgr. Ondřej Coufal, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03BW5

Identifikátor podání Portálu Pražana | wb6pewfu

Lokalita | 952

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | doplnění individuálního regulativu - přípustnost výstavby výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů

---

### Vyjádření

Vzhledem k tomu, že Metropolitní plán oproti platnému územnímu plánu činí z potenciálně zastavitelného pozemku podatele plochu nezastavitelnou stabilizovanou, požaduje podatel pro případ, že nebude vyhověno jeho dalším námitkám proti tomuto omezení využitelnosti brojícím, aby na pozemku podatele parc. č. 290/5, k.ú. Benice, bylo alespoň umožněno stanovením individuálního regulativu či jiným způsobem realizovat výstavbu výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů (zejména sluneční), a to alespoň na části pozemku, při případném podmínění takové výstavby, nebude-li to možné na celém pozemku bez podmínek.

### Odůvodnění

Pozemek podatele je z územní rezervy pro čistě obytnou výstavbu dle platného územního plánu nedůvodně a nepřiměřeně, bez ohledu na faktický stav v daném území, čistě na základě administrativního rozhodnutí neznalého místních poměrů, zařazen do lokality 952 / Pitkovický potok a Říčanka u Benic, tedy mezi nezastavitelné přírodní území, typ struktury: krajina úzkých zaříznutých údolí v plošině, míra stability: stabilizovaná. Rozvojový potenciál je tak oproti přímo sousedícím pozemkům, u kterých je zastavitelnost zachována tím, že jsou nedůvodně zařazeny do sousedící lokality 272 / Stará Uhřetíněves, zcela znemožněn. Jak přitom vyplývá z čl. 66 odst. 2 textové části Metropolitního plánu, na pozemku podatele, i přes toto fatální omezení jeho vlastnického práva, rovnající se fakticky vyvlastnění jakéhokoliv potenciálu ekonomického využití pozemku, má být vyloučena výstavba výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů (dále FVE), která by přitom mohla alespoň

částečně znemožnění obytné výstavby nahradit. Pro takto obecně stanovený výstavby FVE však v tomto konkrétním místě, a to alespoň v části pozemku podatele, spadajícího v současné době do územní rezervy pro čistě obytnou výstavbu, není žádný relevantní důvod.

Podatel proto požaduje v krycím listu lokality pro pozemek podatele prostřednictvím individuálního regulativu, který bude aplikován pro dané místo přednostně před regulativem obecným, výstavbu FVE umožnit. Pro striktní vyloučení výstavby FVE zde není důvod - ochrana přírodního charakteru jako důvod takto nepřiměřeného omezení vlastnického práva podatele nemůže obstát, vezme-li se v potaz, že přes pozemek podatele je navrhována výstavba veřejně prospěšné stavby opravní infrastruktury /významná místní komunikace).

FVE by přitom v daném místě mohla být - pokud nebude umožněna čistě obytná výstavba, kterou podatel pro účely zajištění bytových potřeb své rodiny preferuje - vhodným doplňkem pozemní komunikace, a to alespoň v části pozemku.

Podatel apeluje na proporcionalitu omezení jeho vlastnického práva a na to, aby bylo ve vztahu k regulaci využitelnosti jeho pozemku učiněno zadost zásadě materiální pravdy.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přes to, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo zejména úprava trasy 630/-/101 Jižní vstup Rychlého spojení—územní rezerva, tj. nikoliv úprava hranic zastavitelného či nezastavitelného území nebo úprava využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec uvedeného pořizovatel uvádí, že zařazení předmětného podzemku do nezastavitelné přírodní lokality 952 / Pitkovický potok a Říčanka u Benic s typem struktury krajina úzkých zaříznutých údolí v plošině a se stanovenou mírou stability stabilizovaná vychází z komplexního posouzení charakteru území jeho krajinářských, ekologických a hydrologických hodnot a sleduje zájem na ochraně nezastavěné krajiny a přírodních systémů. V žádném případě se nejedná o podatelem tvrzené administrativní rozhodnutí neznalé místních poměrů, ale naopak o zohlednění faktického stavu území.

Regulace MPP navazuje na stávající charakter daného pozemku, který je v katastru nemovitostí evidován jako orná půda se způsobem ochrany zemědělský půdní fond a bonitovanou půdně ekologickou jednotkou (BPEJ) 21100 zařazenou do I. třídy ochrany ZPF, stejně jako na ÚPSÚ, dle kterého je předmětný pozemek zařazen do ploch



s funkčním využitím OP/ZMK - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny, územní rezerva zeleň městská a krajinná, NL/IZ – louky pastviny, územní rezerva izolační zeleň a OP/OB-B – orná půda, plochy pro pěstování zeleniny, územní rezerva čistě obytná. Skutečnost, že část daného pozemku byla dle ÚPSÚ vedena jako územní rezerva nezakládá nárok na jeho budoucí zastavitelnost. Tvzení o potenciální zastavitelnosti řešeného pozemku dle ÚPSÚ stejně jako tvzení o fatálním omezení vlastnického práva je proto nutné odmítnout.

Dále pořizovatel uvádí, že ačkoliv § 18 odst. 5 SZ umožňuje umístit do nezastavěného území stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu, pod kterou dle § 2 odst. 1 písm. m) bodu 2. SZ spadají i výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů, totéž ustanovení současně pořizovateli výslovně umožňuje v územně plánovací dokumentaci vyloučit umísťování těchto staveb v nezastavěném území z důvodu veřejného zájmu. Možnost vyloučení staveb v nezastavěném území prostřednictvím územně plánovací dokumentace potvrzuje i judikatura správních soudů. Např. v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 6. 2024, č. j. 3 As 77/2023-37, soud dospěl k závěru, že: „Smyslem a účelem poslední věty § 18 odst. 5 stavebního zákona přitom je umožnit obcím, aby si samy upravily podmínky využití nezastavěného území, a to i rozdílně oproti úpravě zákonné.“

Na vyloučení výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů z nezastavitelných přírodních lokalit a ploch panuje veřejný zájem. Nezastavitelné přírodní plochy a lokality jsou území primárně určená k ochraně charakteru krajiny a přírodních hodnot. Zájem na ochraně krajinného rázu je dle judikatury veřejným zájmem (srov. rozsudek NSS ze dne 2. 8. 2018, č. j. 10 As 33/2018-39). Veřejným zájmem je též zájem na ochraně přírodních a dalších hodnot uvedených v § 18 odst. 4 stavebního zákona (srov. rozsudek NSS ze dne 31. 1. 2018, č. j. 4 As 234/2017-38). Veřejným zájmem je dle judikatury také samotná ochrana nezastavěného území (srov. rozsudek NSS ze dne 16. 7. 2014, č. j. 5 As 161/2012-36).

Vyloučení výroby elektrické energie z nezastavitelných přírodních lokalit a ploch je nadto v souladu s celostátní regulací v oblasti podpory obnovitelných zdrojů energie. Zákon č. 249/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie), v § 4 odst. 3 při vymezování akceleračních oblastí výslovně upřednostňuje umělé a zastavěné plochy, jako jsou dopravní infrastruktura a její blízké okolí, parkoviště, zemědělské stavby a stavby pro průmysl včetně nádvorí, skládky, území narušená povrchovou těžbou, kde ještě nebyla zahájena rekultivace, umělé vodní útvary, případně objekty technické vodohospodářské infrastruktury, a dále znehodnocená půda, kterou

nelze využívat pro zemědělství. Nezastavěné území v tomto výčtu uvedeno není. Přístup Metropolitního plánu je též v souladu s vymezováním akceleračních zón dle zákona č. 249/2025 Sb.

Skutečnost, že konkrétní zařízení nemusí mít významný dopad na odtokové poměry či rozsah ozeleněných ploch, nepředstavuje sama o sobě dostatečný důvod pro plošné umožnění umístění takových staveb v nezastavitelných přírodních lokalitách a plochách. Podpora dekarbonizace, elektrifikace dopravy či lokální výroby energie je legitimním cílem, avšak tento cíl lze naplnit i v jiných typech území, například v nezastavitelných produkčních lokalitách. MPP rovněž nebrání výstavbě místních výroben energie na střechách stávajících staveb, včetně samot vymezených v nezastavitelném území.

Pokud jde o argumentaci návrhem vedení významné místní komunikace přes pozemek podatele, navržená trasa veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury nijak nepředjímá a nemění celkový charakter dotčeného území ani jeho zařazení v rámci Metropolitního plánu, nezpochybňuje hodnoty daného území ani neodůvodňuje povolení intenzivní technické zástavby formou výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů na zbývající části pozemku. Veřejný zájem na realizaci dopravní infrastruktury a veřejný zájem na ochraně krajiny jsou vzájemně slučitelné, přičemž vymezení významné místní komunikace v MPP není důvodem pro upuštění od ochrany přírodního rázu lokality.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného

území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3032075**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 874

Podatel | **Mgr. Ondřej Coufal, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03CN7

Identifikátor podání Portálu Pražana | z36sje77

Lokalita | 952

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Přemístění trasy navrhované veřejně prospěšné stavby  
dopravní infrastruktury 630/-/101 Jižní vstup Rychlého spojení —  
územní rezerva (vysokorychlostní železniční trať v tunelu) mimo  
pozemek podatele

---

### Vyjádření

Podatel nesouhlasí s vymezením trasy veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury 630/-/101 Jižní vstup Rychlého spojení — územní rezerva (vysokorychlostní železniční trať v tunelu), a to v části vedené pod pozemkem podatele a požaduje přemístění trasy mimo pozemek podatele tak, aby jeho dle platného územního plánu přípustná využitelnost (OB-B v územní rezervě) nebyla nijak omezena. Alternativně, pokud bude postaveno na jisto, že trasu nelze přemístit, podatel požaduje, aby byly prověřeny a vyloučeny vlivy navrhované tratě potenciálně vedoucí ke zhoršení vlivů předmětné stavby na obyvatelstvo a veřejné zdraví, povrchové a podzemní vody nebo na jevy obecné a zvláštní ochrany přírody ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

### Odůvodnění

Aktuálně projednávaným návrhem Metropolitního plánu dochází zcela zásadně k nepřiměřenému a nedůvodnému zásahu do vlastnického práva podatele. Nejen totiž, že se z pozemku podatele, dle aktuálně platného územního plánu v územní rezervě pro čistě obytnou výstavbu, má stát nezastavitelná plocha, je navrhováno, aby pod takto znehodnoceným pozemkem vedla v tunelu vysokorychlostní železniční trať. Takové omezení vlastnického práva podatele není nezbytně nutné a není pro něj důvod. Podatel považuje za nutné trasu přehodnotit a přemístit tak, aby jeho pozemek nebyl nijak dotčen (možné vibrace, omezení založení stavebních objektů, ochranné pásmo trati atd.).

Pokud to bude nezbytně nutné, aby vysokorychlostní trať vedla pod pozemkem podatele, požaduje podatel, aby umístění této veřejně prospěšné stavby byla podmíněna stejně jako přes pozemek také navrhovaná stavba dopravní infrastruktury 910-610/-/22 Komunikační propojení Františka Diviše - K Dálnici - K Lipanům, u které je stanoveno, že *"Toto opatření se neuplatní, pokud by tím došlo ke zhoršení vlivů předmětné stavby na obyvatelstvo a veřejné zdraví, povrchové a podzemní vody nebo na jevy obecné a zvláštní ochrany přírody ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů."* Tyto potenciální vlivy musí být prověřeny a nesmí dojít k dotčení chráněných zájmů podatele a daného území. Stavba nesmí být přípustná, pokud by mohla vibracemi či jinými důsledky negativně působit na pozemek podatele, stejně jako i nesmí negativně ovlivnit podzemní vody, odtokové poměry v území apod.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání

MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo zejména úprava trasy 630/-/101 Jižní vstup Rychlého spojení—územní rezerva, tj. nikoliv vymezení prvku či úprava prvku jako takového, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že vymezení koridoru sice bylo upraveno, v rozsahu připomínkovaných pozemků ale k úpravě rozsahu koridoru v podstatě nedochází. Jedná se stále o jinou plochu přírodě blízkou zatíženou koridorem územní rezervy. Oproti VP bylo vedení železničního tunelu upřesněno a mírně posunuto směrem na západní kraj vyznačeného pozemku. Vymezení koridoru 630/-/101 Jižní vstup Rychlého spojení navazuje na nadřazenou dokumentaci ZÚR a je v souladu se studií proveditelnosti Železničního uzlu Praha. Koridor je umístěn mimo zastavitelné území, případně je trať vymezena jako tunelová. Konkrétní vedení kolejí musí být před vymezením jako návrh prověřeno podrobnou studií proveditelnosti včetně technického a ekonomického posouzení, studie proveditelnosti ŽUP nicméně takové posouzení už v adekvátním měřítku představuje.

Individuální regulativy jako je ten zmiňovaný pro prvek 610/-/22, se vymezuje jen pro prvky návrhové, nikoli pro územní rezervy. Konkrétní individuální regulativ byl vymezen na základě posouzení VVURÚ a týká se záborů ZPF, nikoliv vlivu na využitelnost pozemku.

Pořizovatel dále doplňuje, že v platném územním plánu není pozemek vymezený jako zastavitelná plocha a tudíž nedochází k omezování potenciální zástavby oproti právnímu stavu (rezervy není možné považovat za navržené a nárokové zastavitelné plochy). Nevymezení nových zastavitelných ploch nemusí nutně souviset jen s dopravním koridorem, navazuje na koncepci MPP a ochranu dalších veřejných zájmů (zde ZPF).

Námítka

**ID 3025854**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 881

Podatel | **SINGER MICHAEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGWZY

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6gg92ib

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Přehodnocení východní hranice zastavitelného území lokality „232/Štěrboholy“

---

**Vyjádření**

námítka k návrhu Metropolitního plánu (MPP) Dotčené území: Dotčené území: parc. č. 255/102 k. ú. Štěrboholy (území graficky zaznačené v příloze)

**Typ:**

námítka (doloženo výpisem z LV)

**Připomínkované prvky:**

parcela č. 255/102 k. ú. Štěrboholy

**Obsah námítky:**

Požaduji přehodnocení východní hranice zastavitelného území lokality „232/Štěrboholy“, u níž došlo od prvního veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu ke změně, dodržení rozhraní Městské krajiny Prahy vyplývající z platných Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy a začlenění alespoň poměrné části pozemku 255/102 k.ú. Štěrboholy, zakreslené v grafické příloze, do ploch zastavitelného území, rozvojová plocha 417/232/1244.

**Odůvodnění**

Řešený pozemek je předmětem probíhající změny stávajícího územního plánu č. Z3683 a v návrhu Metropolitního plánu (2022) bylo řešeno jeho částečné zařazení do zastavitelného území – v rozsahu cca. 5192 m<sup>2</sup> zastavitelné plochy.

Jak je zřejmé z odůvodnění návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání, projednávaný návrh uspořádání území byl upraven na základě projednání s dotčenými orgány ve smyslu redukce zastavitelných ploch. Tato redukce se dotýká i lokality 232 – Šterboholy, resp. rozvojové plochy 417/232/1244. Původní hranice zastavitelného území, vedená přímou spojnici mezi komunikacemi K Lesíku a Národních hrdinů, byla při tom vícekrát zalomena; tato úprava byla provedena takovým způsobem, že na území katastrálního území a Městské části Praha-Šterboholy se dotkla celkem 4 pozemků, konkrétně parc. č. 255/40, 255/102, 255/1 a 255/54 k. ú. Šterboholy. Upravená hranice zastavitelného území redukuje pro tento soubor pozemků rozsah zastavitelné plochy ve srovnání s návrhem Metropolitního plánu (2022) na cca. 82 %. Ze způsobu vedení hranice zastavitelného území je zřejmé, že zpracovatel návrhu Metropolitního plánu upřednostnil průběh této myšlené čáry po katastrálních hranicích, aniž by se zabýval dalšími, pro územní plánování neméně podstatnými faktory. Důsledkem tohoto rozhodnutí ovšem je, že zastavitelná plocha pozemku parc. č. 255/54 byla zmenšena, zastavitelná část pozemků parc. č. 255/1 a **parc. č. 255/102 (předmět námítky)** byla vypuštěna zcela; naopak zastavitelná plocha pozemku parc. č. 255/40 byla dokonce rozšířena a konzumuje tak veškerý rozvojový potenciál lokality, dojednaný s orgány veřejné moci hájícími oprávněné zájmy. Přitom ovšem rozhodně nebylo dosaženo deklarovaného ideálního urbanistického řešení, neboť v případě pozemků parc. č. 255/54 ani 255/40 není hranice zastavitelného území ztotožnitelná s existující parcelní hranicí (ani jiným přirozeným útvarem v terénu). Eliminací pozemků parc. č. 255/1 a 255/102 ze zastavitelného území dochází k vytvoření nezdůvodnitelně členitého tvaru zastavitelného území, který nemá oporu v žádném jiném ohledu či státem chráněném zájmu. Jelikož úkolem územního plánování je mimo jiné (zákon č. 283/2021 Sb., v platném znění):

*„c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,*

*d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,“*

spatřuji nesoulad se zákonnou úpravou plánovacích postupů především v následujících bodech:

– nespravedlivé rozhodování o zájmech v území – ačkoliv je nepochybně zájmem všech vlastníků výše uvedených pozemků dotčených úpravou hranice zastavitelného území zhodnotit



pozemkovou držbu zařazením do ploch zastavitelného území, zpracovatel/pořizovatel ponechává práva pouze vybraným vlastníkům, a dokonce přiřkl větší podíl na zastavitelných plochách, než v předešlém návrhu;

– nepředvídatelnost úpravy – provedené změny jsou v Metropolitním plánu (2025) hodnoceny jako souladné s probíhající změnou Z 3683, ačkoliv skutečně zakreslená hranice zastavitelného území byla podstatným způsobem upravena, a to jak je výše uvedeno, v neprospěch části vlastníků;

– nevhodné využívání území a nesoulad s urbanistickými požadavky – navržený průběh hranice zastavitelného území je neodůvodněný, nemá oporu v terénní konfiguraci ani jiném kompozičním principu a vytváří neudržitelné a nevyužitelné plochy zastavěného území i otevřené zemědělské krajiny.

Předložený návrh Metropolitního plánu je dále v rozporu se Zásadami územního rozvoje (ZÚR) hlavního města Prahy. Platné znění ZÚR s aktualizacemi vydanými k 19. 6. 2025 stabilizuje hranici „Městské krajiny Prahy“, kterou se rozumí „prostor od středu města po jeho okraj, který má charakter městského prostředí, a enklávy otevřené krajiny, které tento prostor obklopuje“ (ZÚR, str. 1). Tato hranice prochází nepochybně v poloze odpovídající návrhu Metropolitního plánu k prvnímu veřejnému projednání (2022) a větší část pozemku parc. č. 255/102 k. ú. Štěrboholy se nachází uvnitř této hranice, tedy v plochách s charakterem městského prostředí. Vyčlenění pozemku parc. č. 255/102 do ploch nezastavitelných je tedy v rozporu s vydanou nadřazenou územně plánovací dokumentací.

S ohledem na výše uvedené požadují přehodnotit stanovenou hranici zastavitelného území a s respektem k dalším zákonem chráněným zájmům vyváženě respektovat individuální zájmy vlastníků v území. Změny provedené oproti znění návrhu Metropolitního plánu pro první veřejné projednání nerespektují legitimní očekávání kontinuity územního plánování a tím neodůvodněně poškozují moje vlastnická práva. Přiložené grafické znázornění prokazuje, že zákonným požadavkům lze vyhovět při nezanedbání zájmů individuálních.

#### **Přílohy:**

P1 – zakres do návrhu Metropolitního plánu k prvnímu veřejnému projednání (2022)

P2 – zakres do návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání (2025)

P3 – zakres námítky požadovaného uspořádání území

P4 – soutisk s výkresem Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy –  
Výkres uspořádání území Prahy

P5 – srovnávací schéma a tabulka ploch

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Rozvojová plocha byla prověřena a rozloha rozvojové plochy byla revidována na základě požadavku dotčeného orgánu.

Rozvojová plocha byla taky koordinována s dosavadním ÚP SÚ s pořizovanou změnou Z 3683.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů  $Z_z$ ,  $V_z$ ,  $Z_{max}$  zcela odpovídají kapacitám řešených v rámci změny ÚP, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání.

Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP.

Výšková regulace byla nastavená v kontinuitě na výše uvedené kapacity a v koordinaci s navrženou strukturou rozvojové lokality.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně

plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9

textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucích z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

**ID 3025855**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 881

Podatel | **SINGER MICHAEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGWZY

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ggn92ib

Lokalita | 944, 945

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Zařazení území zahrádkové osady „Slatiny“ na rozhraní

Městské části Praha-Dubeč a Praha-Dolní Počernice

---

**Vyjádření****Připomínkové prvky:**

parc. č. 1633/3, 1633/7, 1819/2, 1819/6, 1819/7, 1840, 1841, 1853, 1854, 1856/73 a 1856/78 k.ú. Dubeč

**Obsah námítky:**

Požaduji zařazení území zahrádkové osady „Slatiny“ na rozhraní Městské části Praha-Dubeč a Praha-Dolní Počernice, včetně pozemků parc. č. 1633/3, 1633/7, 1819/2, 1819/6, 1819/7, 1840, 1841, 1853, 1854, 1856/73 a 1856/78 k.ú. Dubeč, do zastavitelného území lokality 281 – Dubeč.

**Odůvodnění**

Opětovně tímto uplatňuji námitku podanou k návrhu Metropolitního plánu pro první veřejné projednání (2022). Nově ji uplatňuji pro pozemek parc. č. 1819/2, který jsem nabyl do vlastnictví v roce 2024, a požaduji také jeho zařazení do ploch zastavitelného území lokality 281 - Dubeč.

Městská část Praha Dubeč různými formami již od roku 1993 soustavně a vytrvale předkládá koncepce rozvoje založené prioritně na vztahu Dubče s okolní krajinou.

Klíčovou součástí vize městské části Praha Dubeč vždy představoval rozvoj Dubče do otevřené krajiny téměř výhradně severním směrem formou přirozené adice nového k existujícímu za podmínky, že Dubeč stavebně nesplyne s okolními sídly, zejména ne se Štěrboholy a Dolními Měcholupy. Vždy se předpokládala přirozená dostavba

s převážně rodinnými domy, případně zástavba drobnějšími bytovými domy do výšky nanejvýš 3 podlaží. Specifickou otázkou vždy byly obě velké zahrádkové osady Slatiny a Horka.

Proti této logické a správné vizi stála od roku 1995 koncepce Východního Města, která byla naštěstí před necelými 10 lety opuštěna.

Předkládaná námitka a současně i připomínka souvisí výhradně s osadou Slatiny, zahrnující několik menších zastavěných území, navazující na zastavěné území Dubče.

Dlouhodobým a stabilním zájmem Městské části Praha Dubeč je transformace zahrádkové osady do formy obytné čtvrti. Tento zájem plyne mimo jiné z faktu, že v osadě je rozptýlena obytná zástavba v podobě rodinných domů a na mnohých dalších zahradách jsou situovány stavby, umožňující trvalé bydlení, ačkoli nebyly k takovému účelu kolaudovány. Lze proto říci, že osada je příkladem spíše smíšeného využití než „čistého“ využití. Z hledisek plánovacích je evidentní, že je nanejvýš potřebné celou věc správně definovat. Transformace do formy obytné čtvrti se jeví jako nejvýhodnější a nejvhodnější způsob.

Městská část Praha – Dubeč požadovala vymezit zahrádkovou osadu Slatiny jako obytnou plochu formou podání podnětu na pořízení změny stávajícího územního plánu, formou připomínky k návrhu Metropolitního plánu ve společném jednání v roce 2018 a formou připomínky zařadit osadu Slatiny (vyznačenou jako Lokalita D9) do „Zastavitelného území v Přípraží“ k návrhu aktualizace č. 5 ZÚR ve společném jednání v roce 2020 a ve veřejném projednání v roce 2021.

Skutečný plánovací stav osady Slatiny lze zhruba popsat těmito slovy:

osada neslouží výhradně rekreaci ve formě rodinné rekreace. Její neopominutelnou součástí je trvalé bydlení v rodinných domech, které jsou zde průběžně realizovány již od 60. let 20. století, a to až do současnosti. Fakticky zde dochází k přirozené koexistenci bydlení s rekreací, pochopitelně bez odpovídající dopravní a technické infrastruktury. Je evidentní, že se tak děje nekoncepčně. Převážně kvalitní vegetace osady se podílí na celkově příznivé podobě místa a přispívá k zájmu o trvalé osídlování místa, byť pomalé a postupné. Z výše uvedeného plyne, že osadu nelze považovat za tzv. stabilizovanou (v plánovacím slova smyslu).

Samozřejmým zájmem nejen mým, ale současně Městské části Praha Dubeč, samosprávy Zahrádkové osady, naprosté většiny zdejších obyvatel a vlastníků nemovitostí, je postupovat při dalším

rozvoji osady výhradně koncepčně. To v první řadě znamená vytvořit právní a plánovací podmínky pro stabilizaci koexistence různých residenčních a rekreačních forem ve vzájemné harmonii.

Minimální podmínkou umisťování dalších staveb v osadě je projednání a schválení celkové studie Osady zastupitelstvem MČ Praha – Dubeč. Logickým předpokladem všech nutných kroků je ovšem uznání charakteru této osady jako smíšeného rekreačně obytného území, které by se v odpovídající formě promítlo jak do ZÚR, tak do Územního plánu.

Osada Slatiny má celkovou plošnou výměru 21,1 hektaru. Tomu odpovídá potenciál v rozmezí 20 až 40 rodinných domů, přestože v nynější době je celkový počet zahrad (parcel) v osadě 190. Mezi nimi se vyskytuje nezanedbatelné množství parcel s výměrou menší než 300 m<sup>2</sup>. Pro transformaci bude potřebné zvolit takový index, jehož aplikací bude možné garantovat maximální zachování charakteru zdejšího prostředí. Jde zvláště o bohatou vegetaci, z dominantní části stabilizovanou, zvláště pak vyšších dřevin. Díky zdejší vegetaci, ale i díky charakteru navazujícího prostředí je osada příjemným místem jak pro oddech, tak pro pobyt.

Pokud bude území osady nově definováno jako plocha obytná, bude možné spíše předpokládat, že proměna do podoby obytné čtvrtě bude velmi pomalá, a to zvláště díky vlastnické struktuře a potřebě v mnoha částech upravit existující parcelaci. Je spíše pravděpodobné, že zde po další desítky let budou koexistovat obě formy využití – rekreační a obytná.

Úspěšně tuto osadu transformovat pro nové využití naráží na otázku pořizovacích nákladů na dopravní a technickou infrastrukturu. V dané situaci je jediným řešením připojit k ploše stávající zahrádkové osady další plochu, která bude moci při správně definovaných parametrech generovat potřebné prostředky. Obě plochy se mohou celkově rozvíjet ve vzájemné shodě a harmonii.

Po dohodě s orgány MČ Praha Dubeč byla plošná výměra této přidané plochy vymezena o velikosti necelých 27 hektarů.

Celková plošná výměra původní (současné zahrádkové) a nové plochy je 47,6 hektaru. Souhrnný potenciál takto definovaného zastavitelného území by dosáhl hodnoty přibližně 200 až 220 rodinných domů.

#### **Přílohy:**

– studie Praha-Dubeč, čtvrť lesních zahrad (2022) se zákresem pozemků, které jsou předmětem námítky

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na



kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhováním požadavku na novou zastavitelnou plochu na okraji hl. m. Prahy by navíc vzniklo riziko nežádoucího srůstání sídel. MPP přitom reflektuje požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, v ZÚR, v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. Pokud by tomuto požadavku pořizovatel vyhověl, jednal by jednak v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí a cílem vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1 a § 19 odst. 1 písm. a) stavebního zákona), ale i v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, která je při pořizování územního plánu závazná a musí být odpovídajícím způsobem zpřesněna v měřítku územního plánu (§ 31 odst. 4 a § 36 odst. 5 stavebního zákona). Dále podrobněji viz příloha P.145 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025857**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 883

Podatel | **DRAHOŠOVÁ DAGMAR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OAO

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6hjuafqk

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | **NÁMITKA PROTI NAVRŽENÉMU ŘEŠENÍ****V METROPOLITNÍM PLÁNU - ZAHŘÁDKOVÁ OSADAČERVENÝ VRCH**

---

### Vyjádření

Požaduji, aby zahrádkářská osada Červený vrch, Praha 6, byla vedena jako plocha **"zastavitelná nestavební"**, shodně jako je tomu u ZO Jenerálka, Praha 6, (ve stejné chráněné oblasti přírodního parku "Šárka-Lysolaje"), což umožní zachování nezbytného stávajícího zázemí pro zahradničení. Stejně tak zachování dosavadní příjezdové cesty od gymnázia Arabská pro nutnou dopravní obslužnost k osadě. (Tato malá osada nijak nebrání přístupu do okolní přírody)

### Odůvodnění

Návrh na revitalizaci oblasti na Červeném vrchu se bezprostředně dotýká zahrádky v mém vlastnictví parcelní č. 1271/69 v k.ú. Vokovice a může znemožnit její řádné užívání

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP dostatečným způsobem chrání stávající zahrádkové osady a zároveň nebrání vzniku nových. Zahrádkové osady jsou vymezovány konkrétní plochou v souladu se zněním čl. 111 odst. 3. Jejich vymezení je koordinováno s reálným stavem v území a zapracováno v návaznosti na právní stav. Dále podrobněji viz příloha P.184 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě výsledků veřejného projednání byly regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP. Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025858**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 884

Podatel | **HOUŽVIČKA PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZRIO8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6hm6c3bm

Lokalita | 850

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 850 / Údolí Rokytky, ulice K Rokytce, stavební pozemek

---

**Vyjádření**

Jakomajitelé pozemku parc.č. 901/1, 901/8, 901/6, v k.ú Kyje, uplatňujeme k návrhu Metropolitního plánu - územního plánu hlavního města Prahy, projednávaného podle příslušných ustanovení zákona č. 283/2021 Sb., ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), následující námítky:

1) Ke stanovení typu podrobnější struktury dotčených pozemků jako „nestavební blok zahrádková osada“ se způsobem využití „zastavitelná nestavební“ ve stabilizovaném území, určené zahrnutím dotčených pozemků do lokality „850 / Údolí Rokytky“. Stávající charakter dotčených pozemků je v rozporu se strukturou, uváděnou jako upřesnění konkrétní plochy stabilizovaného území, nenaplnuje Metropolitním plánem uváděnou charakteristiku stabilizované lokality jako „zahrádkové osady“ dle čl. 111 odst. 3 Plánu ani charakteristiku dle § 13 odst. 8 NPSP odkazovanou tamtéž. Pozemky se nenachází v zahrádkové osadě.

2) Požadujeme začlenit stávající zastavěné pozemky do zastavitelné stavební plochy: začlenit území do zastavitelné stavební lokality "306 / Kyje", případně zohlednit skutečný charakter stabilizovaného území v zastavitelné rekreační lokalitě v rámci struktury parkového prostoru „850 / Údolí Rokytky“ jako „stavební blok ve stabilizovaném území – soukromá zahrada v městském parku“.

**Odůvodnění**

Dotčené území (parc.č. 901/1, 901/8, 901/6 a související zastavěné pozemky staveb pro individuální rekreaci) představuje v kontextu lokality izolovanou strukturu, umístěnou ve stávajícím zastavěném území, která je vzhledem k přímému napojení na uliční systém, sítě technické infrastruktury apod. stavebně užívána

v přirozené vazbě s lokalitou "306 / Kyje". Popis charakteru lokality 850/Údolí Rokytky uvádí jako charakterově odlišnou součást lokality pouze „zahrádkovou osadu při východní hranici lokality.“ – popisuje však několik set metrů vzdálenou plochu zahrádkové osady (skutečně naplňující charakteristiku uváděnou v čl. 111 odst. 3 Plánu či § 13 odst. 8 NPSP) – rozsáhlý pozemek, ve vlastnictví hl.m. Prahy, užívaný větším množstvím nájemců, zastavěný drobnými stavbami odpovídajícími pojmu zahrádkové chaty v zahrádkářských osadách dle NPSP. Taková charakteristika však výše uvedeným dotčeným pozemkům zásadně neodpovídá. Charakteristika dotčeného území v textaci listu lokality (odstavec Cílový charakter lokality krycího listu) je opominuta – toto území není, jak jednoznačně vyplývá z konkretizace popisované plochy zahrádkové osady jako jediné, vč. jejího uváděného umístění, popsáno vůbec.

Pozemky, odbíhající na jižním okraji lokality od zbytku území parkového prostранství lokality 850/Údolí Rokytky, definujícího výrazně lineární charakter, vázaný pouze na bezprostřední břehové části Rokytky, se svým charakterem od deklarovaného charakteru lokality jako celku výrazně odlišují: jsou v soukromém vlastnictví, jednotlivě oplocené a zastavěné – plochy staveb jsou zapsány jako zastavěná plocha a nádvoří v katastru nemovitostí a jejich výměry přesahují rozsah uváděný Metropolitním plánem a PSP jako zahrádkářská chata. Dotčené pozemky jsou připojené na dopravní a technickou infrastrukturu individuálními přípojkami městských sítí, vzhledem k bezprostřední obslužnosti běžnou ulicí v sousedící ploše bydlení, ke které přiléhají, jsou svým charakterem spíše přirozeným zakončením urbanizovaného území, než plochou z jeho hranic.

**Stabilizované území především nenaplnuje charakteristiku zahrádkářské osady, zároveň stávající stavby ve stabilizovaném území nenaplnují charakteristiku zahrádkářských chat.**

Charakteristika stávajících staveb v území odpovídá § 13 odst. 7 NPSP, definující stavby pro rodinnou rekreaci (mimo zahrádkové osady) – v souladu s údaji uváděnými v katastru nemovitostí. Tato skutečnost byla v průběhu pořizování Metropolitního plánu opakovaně potvrzena Odborem územního rozvoje MHMP (tedy pořizovatelem Plánu) ve vydaných souhlasných závazných stanoviscích ke stavebním záměrům projednávaným (a pravomocně povoleným) v území.

Pozemky jsou součástí zastavěného území. Metropolitní plán deklaruje snahu o hospodárné využití stávajícího zastavěného území, jeho smysluplnou intenzifikaci, zde však zahrnutím pozemků výše uvedené charakteristiky do oproti současnému stavu zcela odlišného koncipovaného nestavebního bloku zahrádkové osady, tento princip zásadně popírá.

Požadaveknámítky na začlenění plochy do bezprostředně sousedící zastavitelné stavební lokality "306 / Kyje", jehož stavební bloky jsou podrobněji regulovány požadavkem „vestavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad“, je tedy v souladu se stávajícím charakterem území i staveb..

Metropolitní plán v analogických případech typu struktury „parkové prostranství“ definuje případně obdobné situace jako stavební bloky ve stabilizovaném území, popisované jako „soukromá zahrada v městském parku“, s využitím „stabilizovaná plocha v zastavitelné rekreační lokalitě, využití je doplněno vymezením zahrad“. Tato charakteristika dotčeným pozemkům, mají-li být zahrnuty v rekreačním způsobu využití, odpovídá.

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava podrobnějšího strukturálního členění v nestavebních blocích a úprava transformační plochy s rekreačním využitím 412/850/5354 (její vypuštění), tj. nikoliv úprava hranic lokality včetně změny způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový



stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025859**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 884

Podatel | **HOUŽVIČKA PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZRIO8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6hm6c3bm

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 944 / Dolní Počernice – Horní Měcholupy

---

**Vyjádření**

Lokalita: 944/ Dolní Počernice – Horní Měcholupy

Požadujeme začlenit náš pozemek do zastavitelné stavební plochy případně zastavitelné rekreační plochy.

**Odůvodnění**

Dotčené území představuje oplocené zahrady, které slouží individuálnímu využití. Když bude umožněno postavit zástavbu sloužící k efektivnějšímu obhospodařování pozemků, budou nemovitosti řádně udržované, což přispěje k omezení nelegálních aktivit nepříznivých občanů.

Celkově se tak zlepší bezpečnost lokality pro rekreační aktivity občanů města.

Zakonzervování současného nevyhovujícího stavu evidentně nepřispěje k rozvoji lokality, která by mohla sloužit také pro rekreaci občanů přilehlých městských částí.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů

územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025860**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 885

Podatel | **KOUCKÝ KAREL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTAY5Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6hwrkm2g

Lokalita | 810

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | ZO Jenerálka

---

### Vyjádření

Námítka proti zpřístupnění ZO Jenerálka

Nesouhlasím se stávajícím zněním Metropolitního plánu, zejména s navrženým cílovým charakterem lokality 810 Zahrádková osada Jenerálka spočívajícím ve zpřístupnění osady veřejnosti. Metropolitní plán navrhuje zlepšit prostupnost osady v návaznosti na údolí Nebušického a Šareckého potoka, výsledkem čehož je vymezení ulic v současné době veřejnosti nepřístupném oploceném areálu Zahrádkové osady Jenerálka. Tímto by došlo k výraznému a citelnému zásahu do stabilizované lokality, který by ztížil a částečně znemožnil její současné využití jako zahrádkové osady.

### Odůvodnění

Je to oplocená soukromá zahrádková osada Jenerálka

Nesouhlasím se zpřístupněním zahrádkářské osady Jenerálka veřejnosti. Nesouhlasím tudíž s vymezením uličních prostranství v prostoru zahrádkářské osady Jenerálka a žádám jejich odstranění z grafické části Metropolitního plánu. Zahrádková osada Jenerálka je oplocenou zahrádkářskou osadu (rozdělnou ulicí na Pučálce na dvě samostatně oplocené části). Zahrádkářská osada svým oploceným areálem nebrání prostupnosti území. Vymezení uličních prostranství a tím způsobené zpřístupnění osady veřejnosti je proti smyslu definice zahrádkové osady v článku 111 odst. 3 a parkového areálu ve článku 51 odst. 1 a článku 51 odst. 2 písm. a) Metropolitního plánu. Zahrádková osada Jenerálka, z. s. se sídlem na Pučálce 20/2566, Praha 619, IČO: 708 07 388, respektive její členové dlouhodobě a v souladu s právními předpisy a územním plánem využívají areál zahrádkářské osady tak, jak je v současnosti vymezen. Areál zahrádkářské osady je ulicí na Pučálce rozdělen do

dvou částí – severní a jižní. Obě tyto části jsou oploceny. Metropolitní plán ve svém článku 111 odst. 3 stanovuje, že zahrádkovou osadou je zpravidla oplocený soubor zahrad. Hovoří při tom jednak o zahrádkových osadách v zastavitelných nestavebních plochách (případ naší zahrádkářské osady) ale i o zahrádkových osadách v otevřené krajině. Vzhledem k tomu, že se naše zahrádkářská osada nachází v zastavitelné nestavební ploše a jedná se o historicky oplocený areál, považujeme vymezení uličních prostranství v rámci obou oplocených částí naší osady za nepřijatelné a v rozporu s článkem 111 odst. 3 Metropolitního plánu. Zahrádkářská osada Jenerálka je zahrnuta do lokality, jejíž typ struktury je parkový areál. Článek 51 odst. 1 Metropolitního plánu uvádí mj. že parkový areál je obvykle ohraničen oplocením či zdí. Zahrádkářská osada je tedy oploceným areálem v souladu s článkem 111 odst. 3 stejně jako článkem 51 odst. 1 Metropolitního plánu. Dále podle článku 51 odst. 2 písm. a) specifické zaměření parkového areálu blíže určuje jeho charakter. V souvislosti s tímto upozorňujeme, že stávající stav oplocené veřejnosti nepřístupné zahrádkové osady je naprosto v souladu s charakterem zahrádkové osady ve smyslu článku 111 odst. 3 Metropolitního plánu. Ani jedna z oplocených částí naší osady nebrání prostupnosti území v tom smyslu, že by např. přetínala jinak užitelnou cestu. Zahrádkářskou osadu lze obejít, nebrání-li tomu vlastníci sousedních pozemků svým vlastním oplocením. Vymezení uličních prostranství v jižní části osady považujeme za neobhájitelné, neboť uliční prostranství zabíhají do jižní části osady, aniž by pokračovala nebo navazovala na jakékoliv jiné cesty, natož na jiná uliční prostranství. Jižní brána jižní části osady je dlouhodobě nepoužívaná, žádná cesta od ní směrem do Šareckého údolí nevede. Jedná se pouze o nadbytečné neúčelné rozdělení zahrádkářské osady veřejně přístupnými prostranstvími bez zajištění žádné pěší návaznosti - to považujeme za nepřijatelné a v rozporu s textovou částí Metropolitního plánu. Vymezení uličních prostranství v severní části osady považujeme rovněž za neobhájitelné, neboť tato uliční prostranství opět zcela neúčelně rozdělují zahrádkářskou osadu veřejně přístupnými prostranstvími v rozporu s definicí zahrádkové osady a parkového areálu. Návaznost na jiná uliční prostranství nebo cesty není v metropolitním plánu prokázána. Podél severovýchodního oplocení severní části osady sice vede lesní cesta na pozemku parc. č. 572/1, k. ú. Dejvice, tato lesní cesta je ovšem přístupná z jiných cest. Propojení této cesty s ulicí na Pučálce skrze osadu na úkor změny charakteru osady považujeme za krajně disproportionální a zcela nepřijatelné. Napadená uliční prostranství jsou vymezena na místech, kde v současné době žádná uliční prostranství nejsou. Mimo to se převážnou většinou nejedná ani o pozemky, které by byly v katastru nemovitostí zapsané jako komunikace. Stávající oplocení jednotlivých zahrad neposkytuje dostatečnou ochranu před potenciálními krádežemi - jedná se o metr vysoké plůtky. Nadto se k zahrádkářské činnosti používají i plochy (tzv. záhumenky), které oplocené nejsou. To je dalším důvodem, proč se bráním otevření

zahrádkářské osady veřejnosti. Otevření veřejnosti by zapříčinilo zpřístupnění neoplocených pěstebních ploch a nezpochybnitelnou škodu na majetcích osady a jejích členů a vedlo by svým důsledku k narušení oprávněných zájmů na nerušeném výkonu vlastnických a jiných majetkových práv a bylo by rizikem pro eskalaci sporů (vě. právních) mezi vlastníky chat a zahrádek a osobami, které by (byť neúmyslně) narušovaly dosavadní způsob fungování zahrádkářské osady, např. sběrem plodin, vnikání psů apod. S touto námitkou úzce souvisí požadavek úpravy cílové charakteristiky lokality. Předmětná lokalita 810 Zahrádková osada Jenerálka je dlouhodobě stabilizovanou lokalitou bez nutnosti změny. Požadujeme proto vypustit část věty „...zlepšit její prostupnost v návaznosti na údolí Nebušického a Šáreckého potoka.“ Tato věta je v rozporu s článkem 111 odst. 3 Metropolitního plánu (zahrádková osada), článkem 51 odst. 1 (parkový areál) a zákonem č. 221/2021 Sb., o podpoře zahrádkářské činnosti (zahrádkářský zákon).

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že zahrádková osada Jenerálka je díky svému rozsahu vymezena jako vlastní lokalita s rekreačním využitím struktury parkový areál. V popisu cílového charakteru lokality je velmi stručně uvedeno v souladu s koncepcemi: "Cílem navržených regulativů je zachovat a posílit charakter existující zahrádkové osady a zlepšit její prostupnost v návaznosti na údolí Nebušického a Šáreckého potoka".

Obdobně jsou vymezené uliční prostranství na příklad v Zahrádková osada Třešňovka, Cholupice, Lipence, které jsou plošně menší. Vzhledem k umístění lokality Zahrádková osada Jenerálka, která je ze všech stran obklopená otevřenou krajinou a krajinným rozhraním, Metropolitní plán zde prostupnost chápe jako součást širší koncepce uspořádání krajiny. Tyto cesty mají přispět ke zlepšení vybavenosti území pro pobyt obyvatel, jejich pohyb v krajině i k posílení rekreačního potenciálu města. Pražské stavební předpisy dokonce uvádějí "požadavek prostupnosti je ve veřejném zájmu nutné důsledně naplňovat".

Návrh MPP dostatečným způsobem chrání stávající zahrádkové osady a zároveň nebrání vzniku nových. Zahrádkové osady jsou vymezovány konkrétní plochou v souladu se zněním čl. 111 odst. 3. Jejich vymezení je koordinováno s reálným stavem v území a zapracováno v návaznosti na právní stav. Dále podrobněji viz příloha P.184 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Na základě výsledků veřejného projednání byly regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP. Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.



Námítka

**ID 3025867**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 889

Podatel | **ČAPEK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTU4HO

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6mamaadx

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Změna OB-NL na OB-A

---

### Vyjádření

Námítka k návrhu nového Územního plánu hl. m. Prahy – pozemek parc. č. 2196/6, k. ú. Lipence

V souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), podáváme jako spoluvlastníci sousedního pozemku parc. č. 2196/5 v katastrálním území Lipence tuto námítku proti návrhu nového územního plánu hlavního města Prahy, která se týká pozemku parc. č. 2196/6. Námítka je podávána z důvodu nesprávného a neodůvodněného funkčního zařazení po

### Odůvodnění

Z návrhu nového územního plánu vyplývá, že pozemek parc. č. 2196/6 je zařazen převážně do funkční plochy OB-NL (obytné s nezastavitelnými prvky). Takové řešení však postrádá věcné i urbanistické opodstatnění. Pozemek tvoří přirozené pokračování obytné zástavby a jeho využití je zcela kompatibilní s okolními plochami OB-A, do nichž spadá i náš sousední pozemek parc. č. 2196/5. Stávající návrh tak vytváří nelogický a prostorově nesourodý přechod mezi obytným územím a plochou s omezeným využitím. Tento přístup je v rozporu s principem proporcionality a se zásadou rovného zacházení s vlastníky nemovitostí, zakotvenou v čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod. Územní plán má být nástrojem racionálního a předvídatelného rozvoje města, nikoli zdrojem neodůvodněné nerovnosti mezi vlastníky obdobně situovaných pozemků. Záměr rozšíření přilehlé komunikace, který je zmiňován jako důvod pro částečné omezení využití pozemku, je zcela neurčitý a dlouhodobě nerealizovaný. Nelze proto připustit, aby hypotetický budoucí záměr bez jasného časového horizontu blokoval

plnohodnotné využití území, které je dopravně obslouženo, zasíťováno a navazuje na stabilizovanou obytnou strukturu.

Pozemek je dále zčásti dotčen nadzemním vedením elektrické energie. Přesná specifikace vedení (nízké či vysoké napětí) není jednoznačně vymezena, což vytváří další omezení využití území, které by mělo být řádně zohledněno a promítnuto do územně plánovací dokumentace. Ignorování této skutečnosti pouze prohlubuje disproporce v právním postavení vlastníků a odporuje principům transparentnosti a právní jistoty. Z výše uvedených důvodů považujeme současné zařazení pozemku 2196/6 do plochy OB-NL za zjevně neodůvodněné, nepřiměřené a rozporné s cíli územního plánování podle § 18 stavebního zákona. Pozemek splňuje veškeré podmínky pro zařazení do ploch OB-A a jeho současné omezení představuje nepřiměřený zásah do práv vlastníků i do integrity území jako celku.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dotčené pozemky byly v dosavadním ÚP SÚ vymezeny toliko jako plocha územní rezervy, nikoliv jako návrhová zastavitelná plocha. Z vymezení územní rezervy neplyne legitimní očekávání dotčených vlastníků, že v budoucnu bez dalšího dojde k změně na návrhovou zastavitelnou plochu. Pořizovatel je naopak v souladu s § 23b odst. 1 stavebního zákona povinen prověřit, zda nadále existuje potřeba navrhovaného využití, a pokud nikoli, územní rezervu by měl vypustit. V posuzovaném případě pořizovatel po prověření plošných nároků na daných plochách dospěl k závěru, že neexistuje objektivní potřeba změny funkčního využití. Tento postup je plně v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů, dle které vymezení územní rezervy, jako dočasného řešení, ještě nezakládá funkční využití pozemku a vlastníkovu pozemku předem nevzniká nárok na to, aby byla předmětná plocha v budoucnu funkčně využita tak, jak předjímá územní rezerva. Dále podrobněji viz příloha P.146 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025869**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 890

Podatel | **HAVÍŘOVÁ MONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03SDH

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6mq8p6g

Lokalita | 947, 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Čertousy/ Bílý Vrch

---

**Vyjádření**

NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY

a) požaduje zrušení komunikace 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlíbku - U Úlů — návrh, alternativně posunutí dále od zástavby

**Odůvodnění**

II. Konkrétní námítky a odůvodnění

Ad 1. Komunikace 610/-/44 (Ve Žlíbku – U Úlů)

Požadavek:

- Zrušení navržené komunikace 610/-/44 nebo její posunutí dále od obytné zástavby.
- Alternativně vedení trasy z křižovatky K Bílému vrchu – K Zelenči, nejprve ulicí K Bílému vrchu a dále podél Novopacké směrem na východ.
- Komunikace má být obslužná pro lokalitu, nikoli součást „severního obchvatu“ Horních Počernic.
- Požadujeme, aby byla zklidněná a plnila funkci veřejného prostranství, s ohledem na bezpečnost dětí a obyvatel.

Odůvodnění:

- Navržená komunikace jako „veřejně prospěšná stavba“ odporuje cílovému charakteru lokality Čertousy, který má být stabilizovanou obytnou lokalitou s vesnickou strukturou, chránit prostorové

uspořádání a historická jádra vesnic (Horní Počernice – Křovinovo náměstí, Čertousy – Podsyrovský rybník).

- Silniční síť by měla být součástí veřejného prostranství, nikoli tranzitní obchvat, který obtěžuje obyvatele a ohrožuje bezpečnost dětí.
- Podle Pražských stavebních předpisů má uliční prostranství vysokou obytnou a reprezentativní hodnotu; je nutné zohlednit pěší a cyklistickou dopravu a obytnou kvalitu veřejných prostranství.
- Současný stav na ulici Kludských a prodloužení ulice K Zelenči umožňuje tranzitní dopravu mezi obytnými částmi, což ohrožuje děti a místní obyvatele. Tento problém potvrzuje i o.s. Život ve městě a podporuje petice místních obyvatel.

Ochrana před hlukem:

- Dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., musí být hluk z provozu pozemních komunikací omezen tak, aby nebyly překračovány hygienické limity v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb.
- Navrhovaná trasa komunikace 610/-/44 prochází obytnou zónou, což by vedlo k výraznému zvýšení hlukové zátěže pro místní obyvatele.
- Podle judikatury Pl. ÚS 4/18, Pl. ÚS 35/23 a I. ÚS 818/24 je překročení hygienických limitů hluku považováno za negativní zásah do veřejného zdraví, který musí být řešen při umístění do nových UP nové silnice či obchvatu.
- Navržená komunikace proto nesplňuje požadavky ochrany obyvatel před hlukem, jak ukládá zákon a právní předpisy, a zároveň odporuje principu zklidněných obytných veřejných prostor.
- Judikatura NSS (sp. zn. 1 Ao 1/2009-185) podporuje možnost uplatnit námítky i proti koncepčnímu řešení území, pokud jeho realizace ohrožuje kvalitu života obyvatel, včetně negativních dopadů hluku.

Ad 2) požadujeme zrušení Čistírny odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov. Vymístění ČOV Čertousy do oblasti Sychrov.

1. Zanesení změny územního plánu Z 2979/09 do MPP a doplnění podmínky: „Masivní výstavba v západních Horních Počernicích podmíněna výstavbou ČOV Sychrov včetně trasy kanalizačního sběrače.“

2. Alternativa: Oddělení ČOV Čertousy od obytné zóny pásmem zeleně sloužícím jako stálá hygienická bariéra.

Odůvodnění:

1. Stávající stav a rizika:

o ČOV Čertousy je přetížená; zápach a překročené imisní limity ohrožují kvalitu života obyvatel. Vyhnívací nádrže jsou vzdáleny cca 20 m od obytných domů.

o Podle zákona č. 211/1994 Sb., o ochraně ovzduší, nesmí být pachové látky v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo.

o Zákon č. 201/2012 Sb. a vyhláška č. 415/2012 Sb. ukládají povinnost využít opatření k omezení emisí zápachu (odsávání odpadních plynů, zakrytování jímek a dopravníků, uzavření objektů). Dokumentace neprokazuje, že tato opatření budou plně realizována.

2. Judikatura:

o NSS sp. zn. 6 Ao 23/2015 potvrzuje právo obyvatel požadovat, aby stavby v obytné zóně respektovaly hygienické limity znečištění ovzduší a zápachu.

o Pl. ÚS 17/2018: Ochranná pásma a vliv záměru na zdraví a životní prostředí obyvatel musí být posouzeny před povolením stavby.

o NSS sp. zn. 54 A 48/2023 85: Jakákoliv podstatná změna návrhu po veřejném projednání vyžaduje nové projednání; přesun ČOV do Sychrova je v souladu s touto povinností.

3. Ochranná pásma a životní prostředí:

o Dokumentace nezohledňuje ochranné pásmo ČOV dle TNV 75 6011 a § 11 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, které chrání obyvatelstvo před nepříznivými vlivy provozu ČOV.

o Rozšíření kapacity ČOV by významně zvětšilo ochranné pásmo a zasáhlo nové rodinné domy, což dokumentace neřeší.

o Povodí Labe, stanovisko ze dne 27. 11. 2015, konstatuje, že recipient pro odvod vyčištěných vod nemá zaručený trvalý průtok, což zvyšuje riziko znečištění a záplav.

4. Urbanistická a technická odůvodnění přesunu na Sychrov:

o Napojení neodkanalizovaných lokalit Horních Počernic a rozvojových částí vyžaduje propojení s ČOV Sychrov, v souladu s EU směrnici.

o Přesun ČOV na Sychrov je urbanisticky a technicky vhodný: nízká poloha, napojení na infrastrukturu, souhlas vlastníků pozemků, ekonomicky výhodnější než zkapacitňování stávající ČOV v obytné zástavbě.

o Oddálení výstavby Sychrovské ČOV podporuje územní rozvoj a minimalizuje riziko rozdrobení infrastruktury (Politika územního rozvoje ČR 2008).

#### 5. Stavebně-technické a hygienické nedostatky:

o Vyhláška č. 26/1999 Sb., Pražské stavební předpisy § 29 a vyhláška č. 501/2006 Sb., § 25 stanovují minimální odstupy staveb od hranic pozemku a od obytných staveb, což ČOV nedodrží.

o Normy ČSN 73 0540-2 a EUR 14449 EN stanovují požadavky na výměnu vzduchu a koncentrace CO<sub>2</sub> v interiérech, které při provozu ČOV budou překračovány.

o WHO/EURO: Air Quality Guidelines 1992 upozorňuje na nutnost minimalizovat zápach a znečišťující plyny, což dokumentace neprokazuje.

#### 6. Alternativy z hlediska územního plánu:

o Zkapacitnění stávající ČOV bylo preferováno bez řádného posouzení varianty PČOV Sychrov, která by minimalizovala vliv na obytnou zástavbu a životní prostředí.

o § 96b stavebního zákona a judikatura NSS sp. zn. 6 Ao 4/2012 stanoví povinnost investora posoudit varianty, které minimalizují negativní dopady na obyvatelstvo a životní prostředí.

#### 7. Kumulativní vlivy a dlouhodobá rizika:

o Rekonstrukce a rozšíření ČOV budou probíhat 7–9 let, což způsobí kumulativní zhoršení ovzduší a hygienických podmínek.

o § 13 zákona č. 17/1992 Sb.: Nelze povolit činnost, pokud je riziko závažného poškození životního prostředí, byť existuje nejistota.

#### Ad 3. Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny

Požadavek:



- Trvalé oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny pásem zeleně, aby byla zachována ochrana obytné části a kvalita veřejného prostoru.

Odůvodnění:

- Vyplyvá z výkresu IPR Praha – Koncepční rozvaha městských částí, září 2014.
- Zajištění dostatečné ochrany obyvatel a prevence budoucího narušení obytného charakteru lokality.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnén, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly změny lokálního charakteru (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace, úprava (odstranění) vymezení městského parku bodem), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. úprava návrhu prvku 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlíbku - U Úlů — návrh, , a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že vymezení odpovídá platnému územnímu plánu a má vazbu na území sousední obce. Slouží pro odstranění chybějící dopravní vazby k produkční oblasti, ve směru ze Středočeského kraje od Zelenče. Cílový charakter není jen popis lokality, MPP nedefinuje přesné technické řešení komunikace v kontextu i v návaznosti na obytnou zástavbu, tato řešení budou součástí navazujících projektových stupňů k zpracování samotného projektu komunikace. Návrh byl komplexně posouzen v rámci VVURÚ. Dále uvádíme, že obec Zeleneč ve svém nedávno schváleném územním plánu koridor pro tento záměr vymezuje (koridor "CNU.D5").

Námítka

**ID 3035029**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 890

Podatel | **HAVÍŘOVÁ MONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03SDH

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6mq8p6g

Lokalita | 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Čertousy/ Bílý Vrch 2/3

---

**Vyjádření**

b) požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov

**Odůvodnění**

## II. Konkrétní námítky a odůvodnění

## Ad 1. Komunikace 610/-/44 (Ve Žlíbku – U Úlů)

## Požadavek:

- Zrušení navržené komunikace 610/-/44 nebo její posunutí dále od obytné zástavby.
- Alternativně vedení trasy z křižovatky K Bílému vrchu – K Zelenči, nejprve ulicí K Bílému vrchu a dále podél Novopacké směrem na východ.
- Komunikace má být obslužná pro lokalitu, nikoli součást „severního obchvatu“ Horních Počernic.
- Požadujeme, aby byla zklidněná a plnila funkci veřejného prostranství, s ohledem na bezpečnost dětí a obyvatel.

## Odůvodnění:

- Navržená komunikace jako „veřejně prospěšná stavba“ odporuje cílovému charakteru lokality Čertousy, který má být stabilizovanou obytnou lokalitou s vesnickou strukturou, chránit prostorové uspořádání a historická jádra vesnic (Horní Počernice – Křovinovo náměstí, Čertousy – Podsychrovský rybník).

- Silniční síť by měla být součástí veřejného prostranství, nikoli tranzitní obchvat, který obtěžuje obyvatele a ohrožuje bezpečnost dětí.
- Podle Pražských stavebních předpisů má uliční prostranství vysokou obytnou a reprezentativní hodnotu; je nutné zohlednit pěší a cyklistickou dopravu a obytnou kvalitu veřejných prostranství.
- Současný stav na ulici Kludských a prodloužení ulice K Zelenči umožňuje tranzitní dopravu mezi obytnými částmi, což ohrožuje děti a místní obyvatele. Tento problém potvrzuje i o.s. Život ve městě a podporuje petice místních obyvatel.

#### Ochrana před hlukem:

- Dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., musí být hluk z provozu pozemních komunikací omezen tak, aby nebyly překračovány hygienické limity v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb.
- Navrhovaná trasa komunikace 610/-/44 prochází obytnou zónou, což by vedlo k výraznému zvýšení hlukové zátěže pro místní obyvatele.
- Podle judikatury Pl. ÚS 4/18, Pl. ÚS 35/23 a I. ÚS 818/24 je překročení hygienických limitů hluku považováno za negativní zásah do veřejného zdraví, který musí být řešen při umisťování do nových UP nové silnice či obchvatu.
- Navržená komunikace proto nesplňuje požadavky ochrany obyvatel před hlukem, jak ukládá zákon a právní předpisy, a zároveň odporuje principu zklidněných obytných veřejných prostor.
- Judikatura NSS (sp. zn. 1 Ao 1/2009-185) podporuje možnost uplatnit námítky i proti koncepčnímu řešení území, pokud jeho realizace ohrožuje kvalitu života obyvatel, včetně negativních dopadů hluku.

Ad 2) požadujeme zrušení Čistírny odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov. Vymístění ČOV Čertousy do oblasti Sychrov.

1. Zanesení změny územního plánu Z 2979/09 do MPP a doplnění podmínky: „Masivní výstavba v západních Horních Počernicích podmíněna výstavbou ČOV Sychrov včetně trasy kanalizačního sběrače.“

2. Alternativa: Oddělení ČOV Čertousy od obytné zóny pásmem zeleně sloužícím jako stálá hygienická bariéra.

Odůvodnění:

1. Stávající stav a rizika:

o ČOV Čertousy je přetížená; zápach a překročené imisní limity ohrožují kvalitu života obyvatel. Vyhňivací nádrže jsou vzdáleny cca 20 m od obytných domů.

o Podle zákona č. 211/1994 Sb., o ochraně ovzduší, nesmí být pachové látky v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo.

o Zákon č. 201/2012 Sb. a vyhláška č. 415/2012 Sb. ukládají povinnost využít opatření k omezení emisí zápachu (odsávání odpadních plynů, zakrytování jímek a dopravníků, uzavření objektů). Dokumentace neprokazuje, že tato opatření budou plně realizována.

2. Judikatura:

o NSS sp. zn. 6 Ao 23/2015 potvrzuje právo obyvatel požadovat, aby stavby v obytné zóně respektovaly hygienické limity znečištění ovzduší a zápachu.

o Pl. ÚS 17/2018: Ochranná pásma a vliv záměru na zdraví a životní prostředí obyvatel musí být posouzeny před povolením stavby.

o NSS sp. zn. 54 A 48/2023 85: Jakákoliv podstatná změna návrhu po veřejném projednání vyžaduje nové projednání; přesun ČOV do Sychrova je v souladu s touto povinností.

3. Ochranná pásma a životní prostředí:

o Dokumentace nezohledňuje ochranné pásmo ČOV dle TNV 75 6011 a § 11 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, které chrání obyvatelstvo před nepříznivými vlivy provozu ČOV.

o Rozšíření kapacity ČOV by významně zvětšilo ochranné pásmo a zasáhlo nové rodinné domy, což dokumentace neřeší.

o Povodí Labe, stanovisko ze dne 27. 11. 2015, konstatuje, že recipient pro odvod vyčištěných vod nemá zaručený trvalý průtok, což zvyšuje riziko znečištění a záplav.

4. Urbanistická a technická odůvodnění přesunu na Sychrov:

o Napojení neodkanalizovaných lokalit Horních Počernic a rozvojových částí vyžaduje propojení s ČOV Sychrov, v souladu s EU směrnici.

o Přesun ČOV na Sychrov je urbanisticky a technicky vhodný: nízká poloha, napojení na infrastrukturu, souhlas vlastníků pozemků, ekonomicky výhodnější než zkapacitňování stávající ČOV v obytné zástavbě.

o Oddálení výstavby Sychrovské ČOV podporuje územní rozvoj a minimalizuje riziko rozdrobení infrastruktury (Politika územního rozvoje ČR 2008).

#### 5. Stavebně-technické a hygienické nedostatky:

o Vyhláška č. 26/1999 Sb., Pražské stavební předpisy § 29 a vyhláška č. 501/2006 Sb., § 25 stanovují minimální odstupy staveb od hranic pozemku a od obytných staveb, což ČOV nedodrží.

o Normy ČSN 73 0540-2 a EUR 14449 EN stanovují požadavky na výměnu vzduchu a koncentrace CO<sub>2</sub> v interiérech, které při provozu ČOV budou překračovány.

o WHO/EURO: Air Quality Guidelines 1992 upozorňuje na nutnost minimalizovat zápach a znečišťující plyny, což dokumentace neprokazuje.

#### 6. Alternativy z hlediska územního plánu:

o Zkapacitnění stávající ČOV bylo preferováno bez řádného posouzení varianty PČOV Sychrov, která by minimalizovala vliv na obytnou zástavbu a životní prostředí.

o § 96b stavebního zákona a judikatura NSS sp. zn. 6 Ao 4/2012 stanoví povinnost investora posoudit varianty, které minimalizují negativní dopady na obyvatelstvo a životní prostředí.

#### 7. Kumulativní vlivy a dlouhodobá rizika:

o Rekonstrukce a rozšíření ČOV budou probíhat 7–9 let, což způsobí kumulativní zhoršení ovzduší a hygienických podmínek.

o § 13 zákona č. 17/1992 Sb.: Nelze povolit činnost, pokud je riziko závažného poškození životního prostředí, byť existuje nejistota.

#### Ad 3. Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny

Požadavek:

- Trvalé oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny pásem zeleně, aby byla zachována ochrana obytné části a kvalita veřejného prostoru.

Odůvodnění:

- Vyplyvá z výkresu IPR Praha – Koncepční rozvaha městských částí, září 2014.
- Zajištění dostatečné ochrany obyvatel a prevence budoucího narušení obytného charakteru lokality.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury (910-730/228/1066 Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že prvek 730/228/1066 vymezení Čistírny odpadních vod Čertousy, rozšíření, navazuje už na existující stavbu ČOV v dané lokalitě a požadavek byl zapracován na podkladě vyjádření správce Pražská vodohospodářská společnost, a.s. Technické aspekty v kontextu obytné zástavby jsou součástí navazujících projektových stupňů. Záměr na výstavbu nové ČOV Sychrov není v MPP sledován. Rozšířená čistírna musí z principu splňovat hygienické požadavky.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3035030**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 890

Podatel | **HAVÍŘOVÁ MONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03SDH

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6mq8p6g

Lokalita | 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Čertousy/ Bílý Vrch 3/3

---

**Vyjádření**

c) Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny větším pásmem zeleně

Dle § 53 Stavebního zákona (SZ) upozorňujeme na nesoulad s:

- politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů,
- výsledkem řešení rozporů.

Dále uvádíme právní oporu a judikaturu:

- § 52 SZ – kdo může podat námítky a obsah námítky (vlastníci pozemků/staveb dotčených návrhem, zástupci veřejnosti).
- § 53 SZ – povinnost pořizovatele vypořádat námítky a případně upravit návrh.
- Judikát NSS sp. zn. I.-ÚS 1547/12 – námítky lze podat, pokud návrh dotýká vlastnických práv, ale lze je vztáhnout i na širší urbanistické/koncepční aspekty.
- Judikát 1 Ao 1/2009-185 – námítky mohou být i vůči celkové koncepci územního plánu, ne jen konkrétním dotčeným parcelám.

## Odůvodnění

### II. Konkrétní námítky a odůvodnění

#### Ad 1. Komunikace 610/-/44 (Ve Žlábku – U Úlů)

##### Požadavek:

- Zrušení navržené komunikace 610/-/44 nebo její posunutí dále od obytné zástavby.
- Alternativně vedení trasy z křižovatky K Bílému vrchu – K Zelenči, nejprve ulicí K Bílému vrchu a dále podél Novopacké směrem na východ.
- Komunikace má být obslužná pro lokalitu, nikoli součást „severního obchvatu“ Horních Počernic.
- Požadujeme, aby byla zklidněná a plnila funkci veřejného prostranství, s ohledem na bezpečnost dětí a obyvatel.

##### Odůvodnění:

- Navržená komunikace jako „veřejně prospěšná stavba“ odporuje cílovému charakteru lokality Čertousy, který má být stabilizovanou obytnou lokalitou s vesnickou strukturou, chránit prostorové uspořádání a historická jádra vesnic (Horní Počernice – Křovinovo náměstí, Čertousy – Podsyrovský rybník).
- Silniční síť by měla být součástí veřejného prostranství, nikoli tranzitní obchvat, který obtěžuje obyvatele a ohrožuje bezpečnost dětí.
- Podle Pražských stavebních předpisů má uliční prostranství vysokou obytnou a reprezentativní hodnotu; je nutné zohlednit pěší a cyklistickou dopravu a obytnou kvalitu veřejných prostranství.
- Současný stav na ulici Kludských a prodloužení ulice K Zelenči umožňuje tranzitní dopravu mezi obytnými částmi, což ohrožuje děti a místní obyvatele. Tento problém potvrzuje i o.s. Život ve městě a podporuje petice místních obyvatel.

##### Ochrana před hlukem:

- Dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., musí být hluk z provozu pozemních komunikací omezen tak, aby nebyly překračovány hygienické limity v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb.

- Navrhovaná trasa komunikace 610/-/44 prochází obytnou zónou, což by vedlo k výraznému zvýšení hlukové zátěže pro místní obyvatele.
- Podle judikatury Pl. ÚS 4/18, Pl. ÚS 35/23 a I. ÚS 818/24 je překročení hygienických limitů hluku považováno za negativní zásah do veřejného zdraví, který musí být řešen při umisťování do nových UP nové silnice či obchvatu.
- Navržená komunikace proto nesplňuje požadavky ochrany obyvatel před hlukem, jak ukládá zákon a právní předpisy, a zároveň odporuje principu zklidněných obytných veřejných prostor.
- Judikatura NSS (sp. zn. 1 Ao 1/2009-185) podporuje možnost uplatnit námítky i proti koncepčnímu řešení území, pokud jeho realizace ohrožuje kvalitu života obyvatel, včetně negativních dopadů hluku.

Ad 2) požadujeme zrušení Čistírny odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov. Vymístění ČOV Čertousy do oblasti Sychrov.

1. Zanesení změny územního plánu Z 2979/09 do MPP a doplnění podmínky: „Masivní výstavba v západních Horních Počernicích podmíněna výstavbou ČOV Sychrov včetně trasy kanalizačního sběrače.“

2. Alternativa: Oddělení ČOV Čertousy od obytné zóny pásmem zeleně sloužícím jako stálá hygienická bariéra.

Odůvodnění:

1. Stávající stav a rizika:

o ČOV Čertousy je přetížená; zápach a překročené imisní limity ohrožují kvalitu života obyvatel. Vyhňovací nádrže jsou vzdáleny cca 20 m od obytných domů.

o Podle zákona č. 211/1994 Sb., o ochraně ovzduší, nesmí být pachové látky v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo.

o Zákon č. 201/2012 Sb. a vyhláška č. 415/2012 Sb. ukládají povinnost využít opatření k omezení emisí zápachu (odsávání odpadních plynů, zakrytování jímek a dopravníků, uzavření objektů). Dokumentace neprokazuje, že tato opatření budou plně realizována.

2. Judikatura:

o NSS sp. zn. 6 Ao 23/2015 potvrzuje právo obyvatel požadovat, aby stavby v obytné zóně respektovaly hygienické limity znečištění ovzduší a zápachu.

o Pl. ÚS 17/2018: Ochranná pásma a vliv záměru na zdraví a životní prostředí obyvatel musí být posouzeny před povolením stavby.

o NSS sp. zn. 54 A 48/2023 85: Jakákoliv podstatná změna návrhu po veřejném projednání vyžaduje nové projednání; přesun ČOV do Sychrova je v souladu s touto povinností.

### 3. Ochranná pásma a životní prostředí:

o Dokumentace nezohledňuje ochranné pásmo ČOV dle TNV 75 6011 a § 11 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, které chrání obyvatelstvo před nepříznivými vlivy provozu ČOV.

o Rozšíření kapacity ČOV by významně zvětšilo ochranné pásmo a zasáhlo nové rodinné domy, což dokumentace neřeší.

o Povodí Labe, stanovisko ze dne 27. 11. 2015, konstatuje, že recipient pro odvod vyčištěných vod nemá zaručený trvalý průtok, což zvyšuje riziko znečištění a záplav.

### 4. Urbanistická a technická odůvodnění přesunu na Sychrov:

o Napojení neodkanalizovaných lokalit Horních Počernic a rozvojových částí vyžaduje propojení s ČOV Sychrov, v souladu s EU směnicemi.

o Přesun ČOV na Sychrov je urbanisticky a technicky vhodný: nízká poloha, napojení na infrastrukturu, souhlas vlastníků pozemků, ekonomicky výhodnější než zkapacitňování stávající ČOV v obytné zástavbě.

o Oddálení výstavby Sychrovské ČOV podporuje územní rozvoj a minimalizuje riziko rozdrobení infrastruktury (Politika územního rozvoje ČR 2008).

### 5. Stavebně-technické a hygienické nedostatky:

o Vyhláška č. 26/1999 Sb., Pražské stavební předpisy § 29 a vyhláška č. 501/2006 Sb., § 25 stanovují minimální odstupy staveb od hranic pozemku a od obytných staveb, což ČOV nedodržuje.

o Normy ČSN 73 0540-2 a EUR 14449 EN stanovují požadavky na výměnu vzduchu a koncentrace CO<sub>2</sub> v interiérech, které při provozu ČOV budou překračovány.

o WHO/EURO: Air Quality Guidelines 1992 upozorňuje na nutnost minimalizovat zápach a znečišťující plyny, což dokumentace neprokazuje.

#### 6. Alternativy z hlediska územního plánu:

o Zkapacitnění stávající ČOV bylo preferováno bez řádného posouzení varianty PČOV Sychrov, která by minimalizovala vliv na obytnou zástavbu a životní prostředí.

o § 96b stavebního zákona a judikatura NSS sp. zn. 6 Ao 4/2012 stanoví povinnost investora posoudit varianty, které minimalizují negativní dopady na obyvatelstvo a životní prostředí.

#### 7. Kumulativní vlivy a dlouhodobá rizika:

o Rekonstrukce a rozšíření ČOV budou probíhat 7–9 let, což způsobí kumulativní zhoršení ovzduší a hygienických podmínek.

o § 13 zákona č. 17/1992 Sb.: Nelze povolit činnost, pokud je riziko závažného poškození životního prostředí, byť existuje nejistota.

#### Ad 3. Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny

##### Požadavek:

· Trvalé oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny pásem zeleně, aby byla zachována ochrana obytné části a kvalita veřejného prostoru.

##### Odůvodnění:

· Vyplývá z výkresu IPR Praha – Koncepční rozvaha městských částí, září 2014.

· Zajištění dostatečné ochrany obyvatel a prevence budoucího narušení obytného charakteru lokality.

---

#### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

V návrhu MPP pro opakované veřejné projednání je vymezen místní park 123/228/3051 K Bílému vrchu a rozvojová plocha 415/228/8557 o rozloze 29570 m<sup>2</sup>.

Od stávajících ploch obytné zástavby, ve směru na plochy s produkčním využitím MPP vymezuje nové rozvojové obytné plochy

včetně ploch pro nová parková prostranství. Oddělení produkčního a obytného využití považujeme za dostatečné, další řešení bude předmětem navazujících řízení, kdy je vždy nutné splnit požadavky jiných právních předpisů.

Obecně platí, že separace funkcí izolační zelení nevytváří příjemné město krátkých vzdáleností a udržitelné životní prostředí. V tomto konkrétním případě MPP respektuje právní stav dosavadního ÚP SÚ a navrhuje parkový pás, přestože se nejedná o nijak rušící produkci, ale o logistiku. Řešení MPP je adekvátní a nevyvolá popisované negativní vlivy. Návrh byl komplexně posouzen v rámci VVURÚ.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025870**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 891

Podatel | **KOBYLKA ARNOŠT**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY12B0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6njdxebg

Lokalita | 552

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka parková úprava

---

### Vyjádření

V oblasti JZ cípu Lokality 552 / Sídliště JM 1. sever došlo na hranici s 363 Starý Chodov k úpravě limitů výšky. V souvislosti s tím namítám, že v této oblasti není správně vyznačen park ve volné zástavbě, který zde pokračuje mezi ulicí Türkova, Ledvinova a Květnového vítězství, a to i v okolí parkoviště. Jsou zde vzrostlé stromy, asfaltové cesty, lavička a také bohužel zanedbané hřiště. Proto jsem přesvědčen, že by toto mělo být doplněno. Na vyznačených parcelách na levé straně ulice Ledvinova pokračuje parková úprava z pravé strany ve stejné podobě.

### Odůvodnění

Protože ČR a přímo účinně i HMP jsou vázány **Nářízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/1991 ze dne 24. června 2024 o obnově přírody**), které má právně závazný charakter pro všechny členské státy, je nutné důsledně chránit a obnovovat každý ekosystém včetně ekosystémů v sídelní zástavbě. Nemělo by se tedy stát, že oblast, kde existuje zeleň bude nadále přeměňována bez náhrady za stavební plochu. Proto namítám uvedenou námítku. I tuto část je nutno ochránit. Mj. se zde často vyskytují divocí králíci a další malí hlodavci.

Na vybudování potenciálního parkovacího domu je jistě dostatečná plocha současného parkoviště při přípustné čtyřpatrové výšce.

Námítku podávám jako spolumajitel objektu Ledvinova 1707/1 a 1708/3 a příslušných parcel 3157/1 a 201/3 v rámci SVJ Ledvinova 1707/1 a 1708/3. Odebrání funkce parku ve volné zástavbě na uvedených parcelách snižuje kvalitu bydlení v dané oblasti.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace je nastavena adekvátně v kontinuitě s ÚP SÚ. MPP umožňuje i v rámci stavebních bloků flexibilní využití, tedy nepředjímá zánik dětského hřiště v rámci stabilizovaného stavebního bloku v lokalitě s obytným využitím.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto



zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů.

Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu

MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Provedená úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o rozvojové a transformační plochy s kódem míry využití území (výkres č. 4 ÚP SÚ) – tedy plochy zastavitelné. Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Pro takové plochy dnes proto neplatí požadavky na zachování a pouhé dotvoření stávající urbanistické struktury ani požadavky na soulad s charakterem území a přihlédnutí ke stávající urbanistické struktuře; pro tyto plochy jsou dle právního stavu ÚP SÚ limitem pouze kódy míry využití území (kapacity, hrubé podlažní plochy).

Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenutí vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3028569**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 891

Podatel | **KOBYLKA ARNOŠT**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHSBP

Identifikátor podání Portálu Pražana | ig7f9q36

Lokalita | 552

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Ledvinova 1 v 2

---

### Vyjádření

Žádám ponechat na těchto parcelách "park ve volné zástavbě", na parce 201/2 celé, na parcele 207/1 alespoň v její západní části nad cestou.

Navíc namítám, že změněná EIA/SEA v lokalitě (a nikde v Praze) neposoudila dopady na sídelní ekosystémy podle čl. 8 Nařízení (EU) 2024/1991 – absence analýzy čisté ztráty zeleně/korunového zápoje, offsetů a monitoringu v urban centrech/clusters. To snižuje kvalitu života všech vlastníků nemovitostí v okolí tím, že neposoudila dopady odstranění zeleně na zdraví obyvatel. Požaduji doplnění posouzení a zamítnutí projektu bez známé kompenzace fakticky existující zeleně a stromů - zápojů korun, ochlazujících oblast.

### Odůvodnění

Jsem majitel jednotky Ledvinova 1707/1 v SVJ.

Mezi prvním a opakovaným veřejným projednáním došlo ke dvěma rozdílům:

Jednak byla navýšena výška na 4(+1) podlaží na území parkoviště (kam navíc zasahuje ještě 12 ze sousedního čtverce)

Nadto došlo k drobné ale podstatné změně vyznačení zeleně "park ve volné zástavbě", tak že jedna polovina trávníku přiléhající k našemu domu je ještě park ve volné zástavbě a jeho pokračování k parkové komunikaci kolem domu takto chráněno již není. Velmi zvláštní úprava.

Jednak realita parku je zde mnohem větší, zahrnující parkovou cestu až k ulici Květnového vítězství a oboustrannou zeleň, je zde lavička, několik vzrostlých stromů atd. Na veškerou zeleň v aglomeracích

dopadá od loňska čl. 8 *Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/1991* ze dne 24. června 2024 o obnově přírody a o změně nařízení (EU) 2022/869 o sídelní zeleni, která se v zastavěné části města vynucuje zachování faktické plochy zeleně k roku 2024, nebo offsety v lokalitě.

Zrušení této zeleně a dalších bloků kolem parkoviště a zastávky autobusu na Türkově zhoršuje kvalitu bydlení v lokalitě a proto žádám, abych jako vlastník bj byl uznán za dotčenou osobu.

Navíc upozorňuji, že zařazení komunikace a zeleně do stavebního bloku mj. znamená i fakt, že by došlo k odstranění požární nástupní oblasti a požární únikové cesty.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Obsah návrhu MPP pro opakované veřejné projednání je zpracován na základě výsledků veřejného projednání, které se uskutečnilo v r. 2022 společně s projednáním dokumentace VVURÚ. Je logické, že pokyny pro úpravy MPP a jeho VVURÚ, vycházející z dohodnutých stanovisek, resp. vypořádaných připomínek a námitek nemohou reflektovat předpis EU, schválený 24. 6. 2024. Vysvětlení k pořizování MPP dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), a jeho prováděcích předpisů je uvedeno níže.

K naplňování cílů citovaného Nařízení EU 2024/1991 je primárně určený Národní plán obnovy přírody vznikající v gesci MŽP. Podle zveřejněného harmonogramu (viz zde: <https://mzp.gov.cz/cz/agenda/priroda-a-krajina/obnova-prirody/narodni-plan-na-obnovu-prirody> ) byly v září 2025 dokončeny vstupní analýzy. Veřejná konzultace tohoto dokumentu se má uskutečnit v dubnu 2026, aby bylo možné v červnu t. r. předložit materiál Vládě ČR a následně do 1. 9. 2026 odeslat Evropské komisi. Obecně je pro splnění cílů nařízení potřeba, m. j. vhodně vymezit zkoumané ekosystémy a náležitě monitorovat jejich stav na základě povinných či vybraných indikátorů dle jednotlivých článků nařízení do roku 2030, v porovnání s výchozím rokem. Upravený návrh MPP ani jeho vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) byly dokončeny v říjnu 2025 nemohly na požadavky citovaného Nařízení EU reagovat.

Dokumentace SEA v rámci posouzení vlivů návrhu MPP pro veřejné projednání (2022) vymezila nad rámec jevů chráněných dle zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny tzv. plochy se zvýšeným významem pro biodiverzitu, vůči kterým byl návrh MPP také vyhodnocen. Pro účely posouzení upraveného návrhu MPP pro opakované veřejné projednání byl jejich přehled a vymezení aktualizovány (viz výkresová příloha SEA A.III.2 Obecná ochrana přírody). Opatření pro předcházení, minimalizaci, příp. kompenzaci zjištěných vlivů jsou součástí vyhodnocení jednotlivých ploch a koridorů v Příloze č. 7 dokumentace SEA. Opatření určená minimalizaci nejvýznamnějších vlivů byla zapracována do návrhu MPP formou individuálních regulativů (viz kap. 8 dokumentace SEA).

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména

prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel v rámci své správní úvahy komplexně posoudil předmětné území s ohledem na celou lokalitu a její cílový charakter; prověřil jak celkovou urbanistickou koncepci, tak právní stav území v ÚP SÚ s ohledem na vážení veřejných a soukromých zájmů.

Modernistická struktura je tvořena zejména volnou zástavbou solitérních staveb a areálů obklopených veřejně přístupnými parky – parkem ve volné zástavbě (viz kapitola 200.3.1.1 ÚAP HMP). Park ve volné zástavbě (PVZ) je definován jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku (viz ÚAP tamtéž) a je významným kompozičním prvkem modernistické struktury.

Pořizovatel vyhodnotil, mimo jiné i na základě datové analýzy, že vyjmutím předmětného území z původně navrženého PVZ (v návrhu MPP pro veřejné projednání) nenaruší celkovou koncepci dané modernistické struktury v dané lokalitě, úprava je s ohledem na rozsah PVZ v dané lokalitě zcela marginální. Úpravou nedojde k významnému zásahu do kompozice, nebude narušeno prostorové uspořádání. Provedená úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

V ÚP SÚ se navíc jedná o rozvojové a transformační plochy s kódem míry využití území (výkres č. 4 ÚP SÚ) – tedy plochy zastavitelné. Zároveň je předmětné území součástí zastavitelného území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Pro takové plochy dnes proto neplatí požadavky na zachování a pouhé dotvoření stávající urbanistické struktury ani požadavky na soulad s charakterem území a přihlédnutí ke stávající urbanistické struktuře; pro tyto plochy jsou dle právního stavu ÚP SÚ limitem pouze kódy míry využití území (kapacity, hrubé podlažní plochy).

Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury i danou lokalitu jako celek mnohem důsledněji než ÚP SÚ.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení PVZ v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem, ani nenutí vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle ÚP SÚ.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Veřejné projednání MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Dle § 334a odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (NSZ), se pro účely přechodných ustanovení v části dvanácté hlavě II dílu 2 za den nabytí účinnosti tohoto zákona považuje 1. 7. 2024. Jelikož tedy bylo projednání MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dokončí se s ohledem na

přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ pořizování MPP dle dosavadních právních předpisů, tedy dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů. Viz podrobněji textová část odůvodnění návrhu MPP, kapitoly 3 a 4.



Námítka

**ID 3030319**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 891

Podatel | **KOBYLKA ARNOŠT**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHSDf

Identifikátor podání Portálu Pražana | ragive6j

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Nedostatečné SEA.

---

**Vyjádření**

Namítám nedostatečné SEA v rámci posuzování MPP.

1. Návrh MPP nebyl posouzen v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2024/1991 o obnově přírody, které má přímou účinnost od 2024 a vyžaduje v sídelních ekosystémových oblastech (urban centres a clusters) žádnou čistou ztrátu sídelní zeleně a korunového zápoje stromů do 2030 (čl. 8). EIA/SEA MPP tento klíčový právní předpis ignoruje, protože vychází z právního stavu 2018, což je nedostatečné posouzení dopadů.

MPP hromadně transformuje zelené plochy (parky, svahy, zahrádky) na stavební parcely a transformační zóny bez analýzy čisté ztráty zeleně, offsetů a monitoringu v jednotlivých urban clustrech Prahy. To ohrožuje soulad s EU právem a snižuje kvalitu života všech obyvatel, včetně vlastníků nemovitostí. Požaduji doplnění EIA/SEA o komplexní posouzení podle čl. 8–14 Nařízení 2024/1991 a úpravu MPP tak, aby garantoval nulovou čistou ztrátu sídelní zeleně.

2. Namítám systémovou podjatost Odboru ochrany přírody MHMP při projednání SEA/EIA MPP, protože OOP jako organizační složka MHMP (stavebník transformačních zón) nemůže nepodjatě posoudit dopady na sídelní ekosystémy (čl. 8 Nařízení (EU) 2024/1991), kde MPP hromadně ruší ochranu parků bez offsetů. Podle judikatury NSS (1 As 60/2013, 1 As 89/2010) je dána pochybnost o nepodjatosti. Požaduji předání námítky k nadřízenému orgánu (MMR) a jmenování nezávislého OOP.

3. MPP se projednává podle starého stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.), ale zavádí prvky nového stavebního zákona (zákon č. 283/2021 Sb.), např. plánovací smlouvy, transformační zóny a změny

funkcí území, bez toho aby respektoval komplexitu nového SEA podle § 57–62 nového SZ (zákon č. 500/2004 Sb. ve znění).

Nedostatečné SEA MPP neposuzuje ekonomické dopady (náklady na infrastrukturu, ztráta hodnoty nemovitostí), dopravní dopady (navýšení zátěže bez kapacit) a sociální dopady (ztráta veřejných prostranství, nerovnoměrné rozložení zástavby) na celé město Praha. Tento nesoulad způsobuje právní nejistotu a riziko pozdějších soudních zrušení. Požaduji doplnění SEA o všechny tři dimenze (ekologické, ekonomické, sociální) podle nového právního rámce a přizpůsobení MPP souladu s oběma stavebními zákony.

### **Odůvodnění**

Jako majitel nemovitosti - Ledvinova 1707/1 a dílu příslušných pozemků v SVJ se cítím dotčen nedostatečným projednáním SEA jak pro oblast Jižním Město Sever, ale v podstatě i pro celou Prahu, protože tento fakt znemožňuje zvážit dopady MPP pro život města a řeši v podstatě pouze výstavbu nových bytů jen s okrajovým zohledněním veřejných služeb školství, zdravotnictví, dopravu atd. A zároveň nedošlo ke zohlednění platné evropské legislativy v okamžiku opakovaného čtení. Tato legislativa je platná okamžikem vyhlášení v ÚV EU a neplatí pro ni, že by mohl být MPP projednán bez ní ve smyslu projednání za stávajících předpisů. Protože by se okamžikem přijetí byl v rozporu s uvedenou směrnicí EU.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

S účinností od 1.7. 2024 je MPP (včetně VVURÚ) pořizován § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ze kterého vyplývá, že pokud bylo „... před dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno veřejné projednání nebo opakované veřejné projednání návrhu územního plánu nebo jeho změny nebo regulačního plánu nebo jeho změny, dokončí se podle dosavadních právních předpisů.“. Obsah návrhu MPP pro opakované veřejné projednání je zpracován na základě výsledků veřejného projednání, které se uskutečnilo v r. 2022 společně s projednáním dokumentace VVURÚ. Je logické, že pokyny pro úpravy MPP a jeho VVURÚ, vycházející z dohodnutých stanovisek, resp. vypořádaných připomínek a námitek nemohou reflektovat předpis EU, schválený 24. 6. 2024. Toto ustanovení se vztahuje též na hodnocení SEA, které je zpracováno dle přílohy k zák. č. 183/2006 Sb., ve znění platném k 30.6. 2024.

K naplňování cílů citovaného Nařízení EU 2024/1991 je primárně určený Národní plán obnovy přírody vznikající v gesci MŽP. Podle zveřejněného harmonogramu (viz zde:

<https://mzp.gov.cz/cz/agenda/priroda-a-krajina/obnova-prirody/narodni-plan-na-obnovu-prirody> ) byly v září 2025 dokončeny vstupní analýzy. Veřejná konzultace tohoto dokumentu se má uskutečnit v dubnu 2026, aby bylo možné v červnu t. r. předložit materiál Vládě ČR a následně do 1. 9. 2026 odeslat Evropské komisi. Obecně je pro splnění cílů nařízení potřeba, m. j. vhodně vymezit zkoumané ekosystémy a náležitě monitorovat jejich stav na základě povinných či vybraných indikátorů dle jednotlivých článků nařízení do roku 2030, v porovnání s výchozím rokem. Upravený návrh MPP ani jeho vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) byly dokončeny v říjnu 2025 nemohly na požadavky citovaného Nařízení EU reagovat.

Dokumentace SEA v rámci posouzení vlivů návrhu MPP pro veřejné projednání (2022) vymezila nad rámec jevů chráněných dle zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny tzv. plochy se zvýšeným významem pro biodiverzitu, vůči kterým byl návrh MPP také vyhodnocen. Pro účely posouzení upraveného návrhu MPP pro opakované veřejné projednání byl jejich přehled a vymezení aktualizovány (viz výkresová příloha SEA A.III.2 Obecná ochrana přírody). Opatření pro předcházení, minimalizaci, příp. kompenzaci zjištěných vlivů jsou součástí vyhodnocení jednotlivých ploch a koridorů v Příloze č. 7 dokumentace SEA. Opatření určená minimalizaci nejvýznamnějších vlivů byla zapracována do návrhu MPP formou individuálních regulativů (viz kap. 8 dokumentace SEA).

Pořizovatel konstatuje, že při podezření na podjatost je nutné hlásit u příslušných orgánů. Připomínkový řízení při pořizování územního plánu není zákonný postup, který tuto problematiku má v kompetenci.

Námítka

**ID 3025871**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 892

Podatel | **FABIÁN LIBOR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYKAYE

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6nynnwbw

Lokalita | 239

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | snížení výškové regulace

---

### Vyjádření

Zásadně nesouhlasím s výškovou regulací 4, navrhuji 2 (zástavba rodinných domů), 4 evokuje k vyšší zástavbě než bylo v současném územním plánu

### Odůvodnění

V dané dlaždici nejsou objekty se 4 nadzemními podlažími, převažující zástavba jsou dvoupodlažní rodinné domy. Je naprosto absurdní, aby mezi rodinnými domy vznikl objekt o 4 nadzemních podlažích s možností páteho ustoupeného podlaží nebo podkroví. Je zde volná nezastavěná parcela č.parc. 1372/44, kde hrozí toto riziko. Bytový dům v pravém dolním rohu dlaždice má pouze dvě nadzemní podlaží plus podkroví.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP

a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3034229**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 892

Podatel | **FABIÁN LIBOR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP0A02FTN

Identifikátor podání Portálu Pražana | p3uk35xg

Lokalita | 239

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Nesouhlasím s výškovou regulací v ploše nacházející se v katastrálním území Dolní Chabry, vymezené jako čtverec o rozměru přibližně 100 x 100 m v okolí ulic Spořická a Citolibská, u níž je navržena výšková regulace 4 viz příloha.

### Odůvodnění

S navrženou výškovou regulací 4 zásadně nesouhlasím, a to z těchto důvodů:

Nesoulad s charakterem území

V dané ploše resp. vyznačeném čtverci (cca 100 x 100 m) se nenachází žádné objekty o 4 nadzemních podlažích.

Okolní zástavba je tvořena převážně rodinnými domy a nízkopodlažními objekty o 2 nadzemních podlažích. Navržená výšková regulace je tedy v rozporu s charakterem stávající urbanistické struktury a měřítkem území.

Výšková regulace 4 je neúměrná měřítku území

Povolení čtyřpodlažní zástavby by představovalo neadekvátní zásah do prostředí a narušilo by charakteristický ráz Dolních Chabí v tomto místě. Území Dolních Chabí je charakteristické komorní nízkopodlažní zástavbou, která respektuje původní strukturu a měřítko obce.

Výšková regulace 4 s možností dalšího 5 ustoupeného podlaží nebo podkroví je s těmito hodnotami v přímém rozporu.



### Negativní dopad na kvalitu bydlení a zvýšené zatížení území

Vyšší výstavba by mohla vést k nadměrné zátěži území, ovlivnit oslunění, osvětlení (vzhledem k orientaci ke světovým stranám - severní svah) a dopravní situaci, a tím významně zhoršit kvalitu bydlení v celé lokalitě. Vyšší zástavba by generovala zvýšené dopravní i občanské nároky, na které není dané území kapacitně připraveno.

Z výše uvedených důvodů žádám o přehodnocení a snížení výškové regulace na výšku odpovídající okolní zástavbě (tj. max. 2 nadzemní podlaží).

Jedná se o naprosto evidentní chybu, kterou je třeba opravit a nedopustit, aby se natrvalo poničila daná struktura území.

Tato výšková regulace 4 se mě bezprostředně dotýká, bydlím v ul. Citolibská přes 22 let, vlastním rodinný dům parc. č. 1372/287 se zahradou parc. č. 1372/43 (viz příloha informativní výpis z KN).

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP

rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025872**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 893

Podatel | **MATYSKA PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQROJPR

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6prmiytv

Lokalita | 901, 176

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Odůvodnění nesouhlasu se změnou výšky zástavby z 2NP na 3NP – změna č. 3068, vlna 10 Metropolitního plánu

---

### Vyjádření

Jako vlastník pozemku **parc. č. 201/122 v k.ú. Černý Most, LV 5722** nesouhlasím s navrhovanou změnou výškového limitu zástavby z **2 nadzemních podlaží (NP) na 3 NP** v rámci návrhu změny č. **3068 vlny 10 Metropolitního plánu Prahy**, týkající se území za ulicí **Bergmanova, Praha 14 – Rajský vrch**.

Žádám, aby bylo toto území ponecháno s limitem výšky zástavby **maximálně 2 NP**, v souladu s původní koncepcí a charakterem okolní zástavby.

### Odůvodnění

#### Odůvodnění nesouhlasu 1. Narušení výškové logiky terénu a urbanistického kontextu

Pozemek se nachází na **vyvýšeném místě směrem k přírodní rezervaci Čihadla**, zatímco **ulice Bergmanova je výškově utopená pod svahem**. Stávající zástavba v ulici Bergmanova je **omezena na 2 nadzemní podlaží (NP)**, což odpovídá přirozenému výškovému členění území a respektuje krajinný rámeček.

V případě realizace zástavby o **3 NP + podkroví** na vrcholu svahu, jak je navrženo v rámci změny č. 3068, by došlo k **výraznému narušení výškové rovnováhy**. Nová výstavba by **dominovala okolí**, působila by **vizuálně rušivě a nepřiměřeně zatížila území**, které má sloužit jako přechod mezi obytnou strukturou a přírodní rezervací.

#### 2. Ztráta urbanistické harmonie a měřítko

Navržená výška zástavby neodpovídá charakteru okolní výstavby, která se směrem k parku snižuje. Vytvoření výškově dominantního bloku na zvýšeném místě by vedlo k **nevyváženému městskému**

**obrazu** a mohlo by negativně ovlivnit **kvalitu života obyvatel** v ulici Bergmanova.

### 3. Rozpor s původní studií společnosti Landia

Při koupi pozemku byla prezentována studie, která jasně stanovovala **maximální výšku zástavby 2 NP** s postupným snižováním hustoty obytné struktury směrem k parku. Tato studie byla klíčovým faktorem při našem rozhodování o koupi pozemku.

Odkaz na projekt: Obytný soubor Rajský vrch 3 – Landia

### 4. Nevhodnost navržené zástavby pro dané území

Zástavba, kterou se společnost Landia pokusila v rámci veřejného vybavení realizovat a nyní dle navrhovaného plánu na 3NP toto bude realizovat, **jednoznačně neodpovídá charakteru krajiny**. V blízkosti přírodní rezervace by měla být zástavba **výškově klesající**, nikoliv narůstající, aby respektovala přírodní hodnoty a vizuální integritu území.

### 5. Nedostatečná komunikace změny

Navržená změna nebyla dostatečně komunikována s vlastníky dotčených pozemků, což považuji za zásadní nedostatek v procesu plánování.

---

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Kapacita a výšková regulace daných ploch byla upravena v kontinuitě se změnou dosavadního ÚP SÚ Z 3068. Zvýšení o jediné podlaží nelze považovat za vizuální narušení vůči blízkému i vzdálenému okolí. V TR ploše musí stavebník vždy dodržet více faktorů včetně výškové regulace, tak i zadanou strukturu, která je v místě řešena jako struktura zahradního města (06). Jedná se o rozmezí podlažnosti 2 až 3.

Ochrana přírody a krajiny je převzata do koordinačního výkresu jako vybraný limit v území.

Plocha byla z hlediska veřejných zájmů zatížena podmínkou uzavření plánovací smlouvy, což je optimální nástroj pro dojednání a dořešení podrobných požadavků a parametrů zástavby, jakož i z hlediska prostorového a výškového uspořádání, řešení deficitů veřejné infrastruktury apod.

Transformační rekreační plocha byla upravena také dle změny stávajícího ÚP Z 3068 a aby umožňovala vhodné využití. Zastavovací studie nejsou podkladem pro návrh MPP a proto k ní nebylo přihlédnuto.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

Platný ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Výšková regulace jakožto rozmezí podlažnosti 2 až 3 NP je v souladu s charakterem území.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území ve vztahu k okolí.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Nadto je ve vybraných plochách zároveň pro zajištění veřejných zájmů v souvislosti s navýšením hodnoty pozemků oproti stávajícímu právnímu stavu vymezena plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění



textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkově dané plochy. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3030398**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 893

Podatel | **MATYSKA PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ83PV

Identifikátor podání Portálu Pražana | rkdrn9wq

Lokalita | 176, 503, 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Nesouhlasím se změnou výškové regulace pro území 176 (Rajský vrch) a část území 503 (Černý Most).

Původní regulace stanovuje maximálně dvě (2) nadzemní podlaží. Nový Metropolitní plán navrhuje zvýšení na tři (3) podlaží v území 176 a dokonce na čtyři (4) podlaží v území 503, což považuji za nevhodné.

Stávající zástavba v lokalitě Rajský vrch nepřesahuje dvě (2) podlaží (např. ulice Bergmanova). Logickým a urbanisticky správným řešením je zachovat tuto výškovou hladinu i v navazující zastavitelné části směrem k parku Čihadla. Vyšší stavby by narušily krajinný ráz, protože území leží na vyvýšeném terénu nad přírodním parkem. Budovy přesahující dvě podlaží by vyčnívaly nad horizont, opticky uzavřely přechodovou zónu a vytvořily nežádoucí „výškový ostrov“, který zastíní stávající zástavbu a vytvoří bariéru na hraně parku.

Oblast je koncipována jako plynulý přechod od sídlištní zástavby (6 NP ulice Cukrova, 4 NP ulice Mrázkova) k rodinným domům (2 NP ulice Hubáčkova a Bergmanova). Navrhované zvýšení na 3–4 NP je v rozporu s tímto konceptem i s ochranou přírodního parku Čihadla.

### Odůvodnění

Nesouhlasím se změnou výškové regulace pro území 176 (Rajský vrch) a část území 503 (Černý Most).

Původní regulace stanovuje maximálně dvě (2) nadzemní podlaží. Nový Metropolitní plán navrhuje zvýšení na tři (3) podlaží v území 176 a dokonce na čtyři (4) podlaží v území 503, což považuji za nevhodné.

Stávající zástavba v lokalitě Rajský vrch nepřesahuje dvě (2) podlaží (např. ulice Bergmanova). Logickým a urbanisticky správným řešením je zachovat tuto výškovou hladinu i v navazující zastavitelné části směrem k parku Čihadla. Vyšší stavby by narušily krajinný ráz, protože území leží na vyvýšeném terénu nad přírodním parkem. Budovy přesahující dvě podlaží by vyčnívaly nad horizont, opticky uzavřely přechodovou zónu a vytvořily nežádoucí „výškový ostrov“, který zastíní stávající zástavbu a vytvoří bariéru na hraně parku.

Oblast je koncipována jako plynulý přechod od sídlištní zástavby (6 NP ulice Cukrova, 4 NP ulice Mrázkova) k rodinným domům (2 NP ulice Hubáčkova a Bergmanova). Navrhované zvýšení na 3–4 NP je v rozporu s tímto konceptem i s ochranou přírodního parku Čihadla.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Kapacita a výšková regulace daných ploch byla upravena v kontinuitě se změnou ÚP SÚ Z 3068. Zvýšení o jediné podlaží nelze považovat za vizuální narušení vůči blízkému i vzdálenému okolí. V TR ploše musí stavebník vždy dodržet více faktorů včetně výškové regulace, tak i zadanou strukturu, která je v místě řešena jako struktura zahradního města (06). Jedná se o rozmezí podlažnosti 2 až 3.

Ochrana přírody a krajiny je převzata do koordinačního výkresu jako vybraný limit v území.

Plocha byla z hlediska veřejných zájmů zatížena podmínkou uzavření plánovací smlouvy, což je optimální nástroj pro dojednání a dořešení podrobných požadavků a parametrů zástavby, jakož i z hlediska prostorového a výškového uspořádání, řešení deficitů veřejné infrastruktury apod.

Transformační rekreační plocha byla upravena také dle změny ÚP SÚ Z 3068 a aby umožňovala vhodné využití. Zastavovací studie nejsou podkladem pro návrh MPP a proto k ní nebylo přihlédnuto.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02

a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Výšková regulace jakožto rozmezí podlažnosti 2 až 3 NP je v souladu s charakterem území.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území ve vztahu k okolí.

Parametry včetně výškové regulace v rozvojové ploše 414/503/5403 je nastavena v kontinuitě se změnou ÚP SÚ Z 3058, která v daném místě navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SP - sportu. ÚP SÚ nestanovuje výškovou regulaci a je možné zde realizovat objekty pro sport (např. i stadiony). Výšková regulace koncepčněji prověřila

zástavbu a stanovila rozmezí podlažnosti v návaznosti na okolní zástavbu s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

**ID 3025873**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 894

Podatel | **Pankrác, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZK86

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6q7q2g8g

Lokalita | 058

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Dostavba bloku Pikrtova

---

**Vyjádření**

Naše společnost jako vlastník uvedených pozemků (Nusle - 2804/37, 2808/1, 2808/2, 2808/3) plánuje na těchto pozemcích bytovou výstavbu, která urbanisticky uzavře stavební blok vymezený ulicemi Pikrtova, Na Strži a Doudlebská. Stavba výškově navazuje na přilehlou zástavbu a vytváří uliční frontu do ulice Na Strži.

Stavební záměr byl odsouhlasen stavební komisí P4 a momentálně probíhá další fáze projektové přípravy. Studie i vyjádření prahy 4 je přílohou této námítky.

Popsaný stavební záměr počítá s využitím HPP cca 9 700 m<sup>2</sup>. Metropolitní plán však v této lokalitě (411/058/2235) intenzitu zástavby výrazně redukuje.  $HPP_{reg} = P_{záměr} * Zz * Vz = 1915 * 0,35 * 8 = 5\,362\,m^2$

Kde P záměr uvažujeme pozemky výstavby v našem vlastnictví. I při započítání ostatních pozemků, kde bude probíhat výstavba záměru se k projektovaným hodnotám HPP nepřiblížíme.

Domníváme se, že metropolitním plánem navržené koeficienty intenzity zástavby jsou v této lokalitě velmi nízké a neumožňují při výškové regulaci 12+ (podél komunikací) tvorbu blokové zástavby do hlavních ulic, jak je v okolí této lokality běžné. Při výškové regulaci 12 pater (40 m) a  $Zz = 35\%$  vzniká řídká solitérní zástavba nebo zástavba s uliční frontou s průměrnou výškou výrazně pod 8 podlaží.

Navrhujeme:

A – Navrhujeme lokalitu 411/058/2235 rozdělit ulicí 5.května. Část lokality 411/058/2235 mezi ulicemi 5. a Budějovická propojit s lokalitou 411/058/2236 při zachování míry využití území lokality

411/058/2236. Zbylou část lokality 411/058/2235 severně od ulice 5.května ponechat s původním označením 411/058/2235 i mírou využití území.

Nebo

B – Navrhujeme vyjmutí dotčených pozemků z transformační plochy 411/058/2235 a přičlenění k sousední stabilizované ploše. Tak to také bylo v původním návrhu metropolitního plánu a o změnu jsme nežádali. Stabilizované plochy nemají koeficienty, v zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny odpovídající charakteru území. Objem stavby byl kladně posouzen v komisi územního rozvoje MČ Praha 4, jedná se o dotvoření stávajícího bloku v standardní výškové hladině a podlažnosti. Při začlenění tohoto záměru do stabilizované plochy považujeme tuto možnost za bezkonfliktní.

### Odůvodnění

Jsme přesvědčeni, že lokalita na přestupní stanici metra a na křížení významných ulic Budějovická, Na Strži a 5.května by měla mít možnost tvorby uličních fasád a blokovou zástavbu při využití výškových limitů metropolitního plánu. Takový druh zástavby odpovídá i okolní zástavbě. Proto navrhujeme koeficienty ovlivňující HPPreg navýšit, aby dovoloval zástavbu odpovídající své poloze i okolní zástavbě. To odpovídá našemu návrhu A, který preferujeme.

Míra využití území daná parametry ( $Z_{\max} : 100 \% Z_z : 60 \% V_z : 8,0$ ), které požadujeme, také ještě neumožní navrhnout kompaktní blokovou zástavbu při využití výškové regulace 12+ podél všech významných ulic.

Návrh B by umožnil dostavbu městského bloku, který danou lokalitu výrazně pozvedne. Toto řešení však umožňuje pouze jednu stavbu v lokalitě, která má do budoucna výrazný potenciál.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Kapacita transformační plochy byla stanovena s ohledem na umístění plochy v návaznosti na křížení významných staveb dopravní infrastruktury (metro, magistrála).

Rozsah transformační plochy byl upraven na základě námítky vlastníka z veřejného projednání.



Dále upozorňujeme, že platí odst. 5-7 čl. 96, které stanovují podmínky, za kterých lze regulované množství HPP redistribuovat nebo překročit. V souladu s čl. 167 nemají regulativy MPP vliv na záměry, jejichž řízení započalo před nabytím účinnosti MPP.

Námítka

**ID 3026303**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 894

Podatel | **Pankrác, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZJP0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 92gs6984

Lokalita | 058

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | BAUHAUS / VIZE - míra využití území

---

### Vyjádření

Naše společnost jako vlastník uvedených pozemků (podle LV v příloze) plánuje na těchto pozemcích výstavbu, která urbanisticky dotvoří blok vymezený ulicemi Budějovická, Na Strži a 5. května. Stavba bude časově rozdělena do dvou etap. První etapa je vymezena stavebním záměrem v nároží ulic Na Strži a 5. května a objekty Bauhaus a povoleným administrativním objektem Beryl na pozemcích ve vlastnictví Vivus Michle s.r.o. Druhá etapa je plánována v delším časovém horizontu a je situována v místě stávající prodejny Bauhaus.

Projekty jsou ve fázi hledání vhodné urbanistické koncepce a Metropolitní plán do tvorby této koncepce zásadně zasáhne.

Námítka navazuje na předchozí podání Podání č. 3 (Identifikátor podání: mjs5djdu)

Domníváme se, že metropolitním plánem navržené koeficienty intenzity zástavby jsou v této lokalitě velmi nízké a neumožňují při výškové regulaci 12+ (podél komunikací) tvorbu blokové zástavby do hlavních ulic, jak je v okolí této lokality běžné. V rámci tvorby urbanistické koncepce jsme prověřili, že při výškové regulaci 12 pater (40 m) a parametrech  $Z_{max} : 70 \%$ ,  $Z_z : 35 \%$ ,  $V_z : 8,0$  vzniká řídká solitérní zástavba nebo zástavba s uliční frontou s průměrnou výškou výrazně pod 8 podlaží. To je méně HPP, než jsme předpokládali na základě předchozího vydání Metropolitního plánu s výškovou regulací RNP 8.

Navrhujeme:

Navrhujeme lokalitu 411/058/2235 rozdělit ulicí 5. května. Část lokality 411/058/2235 mezi ulicemi 5. a Budějovická propojit s lokalitou

411/058/2236 při zachování míry využití území lokality 411/058/2236. Zbylou část lokality 411/058/2235 severně od ulice 5.května ponechat s původním označením 411/058/2235 i mírou využití území.

Nebo

v lokalitě 411/058/2235 upravit parametry míry využití území na (Zmax : 100 % Zz : 60 % Vz : 8,0 - 10,0)

### **Odůvodnění**

Jsme přesvědčeni, že lokalita na přestupní stanici metra a na křížení významných ulic Budějovická, Na Strži a 5.května by měla mít možnost tvorby uličních fasád a blokovou zástavbu při využití výškových limitů metropolitního plánu RNP 12. Takový druh zástavby odpovídá i okolní zástavbě i limitům v lokalitě 411/058/2236, která je na stejném křížení ulic. Proto navrhuje koeficienty ovlivňující HPPreg navýšit, aby dovoloval zástavbu odpovídající své poloze i okolní zástavbě. To odpovídá našemu návrhu v předchozím textu.

Míra využití území daná parametry (Zmax : 100 % Zz : 60 % Vz : 8,0 - 10,0), které požadujeme, také ještě neumožní navrhnout kompaktní blokovou zástavbu při využití výškové regulace 12+ podél všech významných ulic.

---

### **Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Kapacita transformační plochy byla stanovena s ohledem na umístění plochy v návaznosti na křížení významných staveb dopravní infrastruktury (metro, magistrála).

Dále upozorňujeme, že platí odst. 5-7 čl. 96, které stanovují podmínky, za kterých lze regulované množství HPP redistribuovat nebo překročit. V souladu s čl. 167 nemají regulativy MPP vliv na záměry, jejichž řízení započalo před nabytím účinnosti MPP.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na

základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Námítka

**ID 3026304**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 894

Podatel | **Pankrác, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZJP0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 92gs6984

Lokalita | 058

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | BAUHAUS / VIZE 12 RNP

---

### Vyjádření

Naše společnost jako vlastník uvedených pozemků (podle LV v příloze) plánuje na těchto pozemcích výstavbu, která urbanisticky dotvoří blok vymezený ulicemi Budějovická, Na Strži a 5. května. Stavba bude časově rozdělena do dvou etap. První etapa je vymezena stavebním záměrem v nároží ulic Na Strži a Budějovická a objekty Bauhaus a povoleným administrativním objektem Beryl na pozemcích ve vlastnictví Vivus Michle s.r.o. Druhá etapa je plánována v delším časovém horizontu a je situována v místě stávající prodejny Bauhaus.

Projekty jsou ve fázi hledání vhodné urbanistické koncepce a Metropolitní plán do tvorby této koncepce zásadně zasáhne.

Námítka navazuje na předchozí podání Podání č. 3 (Identifikátor podání: mjs5djdu)

Námítce na navýšení RNP z 8 na 12 bylo vyhověno.

### Odůvodnění

Tuto změnu parametru jako vlastník pozemků vítáme a jsme přesvědčeni, že lokalita na přestupní stanici metra a na křížení významných ulic Budějovická, Na Strži a 5.května by měla mít možnost tvorby uličních fasád a blokovou zástavbu při využití výškových limitů metropolitního plánu RNP 12. Takový druh zástavby odpovídá i okolní zástavbě.

Tento výškový limit je ovšem velmi těžko využitelný, neboť koeficienty ovlivňující míru využití území takovouto výšku zástavby prakticky znemožňují.

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Kapacita transformační plochy byla stanovena s ohledem na umístění plochy v návaznosti na křížení významných staveb dopravní infrastruktury (metro, magistrála).

Dále upozorňujeme, že platí odst. 5-7 čl. 96, které stanovují podmínky, za kterých lze regulované množství HPP redistribuovat nebo překročit. V souladu s čl. 167 nemají regulativy MPP vliv na záměry, jejichž řízení započalo před nabytím účinnosti MPP.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

**ID 3025876**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 896

Podatel | **VERNER JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYUU9D

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6qypb4rp

Lokalita | 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti zastavitelné rozvojové ploše 414/520/5637

---

### Vyjádření

Pozemky 1502/1 a 1502/242 v k. ú. Řepy, na nichž se nachází rozvojová plocha 414/520/5637 (výměra 8020 m<sup>2</sup>, typ struktury: heterogenní struktura, způsob využití: obytná), leží dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy na ploše s rozdílným způsobem využití „Izolační zeleň“ a „Zeleň městská krajinná“. Jako vlastníci bytové jednotky č. 1439/9 se zahradou 1502/226 a spoluvlastníci pozemků 1502/218-220 a 1502/153 (viz "Přehled vlastnictví" v příloze), které bezprostředně sousedí s uvedenou rozvojovou plochou, požadujeme, aby mělo celé toto území i v novém Metropolitním plánu stanoven způsob využití, který bude tomuto původnímu využití odpovídat. Nesouhlasíme tedy s tím, aby se z tohoto doposud nezastavitelného území stalo území zastavitelné, a navrhuje, aby rámcový účel této plochy byl změněn na „Nezastavitelná rozvojová plocha s přírodním využitím“, jenž zůstane v souladu s principem udržitelného rozvoje a ochrany životního prostředí.

### Odůvodnění

Do našeho nového bytu v bytovém projektu „Lesopark Motol“ jsme se přestěhovali z Mnichova, kde jsou ceny stavebních pozemků a bytů ještě daleko vyšší než v Praze, ale i přes vysokou bytovou poptávku má městská zeleň v Mnichově vysokou prioritu a velký procentuální podíl na celkové ploše tohoto velkoměsta, které je počtem obyvatel srovnatelné s Prahou. Proto jsme uvítali, že naše nové bydliště v Praze bude rozumným kompromisem mezi životem ve velkoměstě s dobrým napojením na městskou infrastrukturu a životem uprostřed zeleně, jak jsme na to byli zvyklí z Mnichova.



Nepřejeme si tudíž, aby se na úkor kvantity zhoršila kvalita bydlení všech obyvatel zmíněné oblasti a aby kvůli tendenci zastavět a zpeněžit každý volný metr čtvereční opět utrpěla ustupující pražská zeleň. Případná zástavba na zmíněné rozvojové ploše by vedla k nutnému vykácení vzrostlých stromů a kvůli velmi úzkému a extrémně svažitému terénu, který není podle našeho názoru pro výstavbu ani vhodný (viz "Fotografie strmého svahu" v příloze), by mohla vést k narušení stability celého stávajícího obytného komplexu „Lesopark Motol“. Navíc by tím došlo i ke zrušení nutné ochranné funkce bariérového pásu zeleně mezi ulicí Plzeňská a bytovou zástavbou.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů, způsobu výpočtu míry využití území a změny výškové regulace, tj. nikoliv vymezení rozvojové plochy ani změna její (ne)zastavitelnosti.

Lze proto konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání, a to i přes to, že v části plochy došlo ke korekci jejího rozsahu.

Rozvojová obytná plocha, navržená MPP k zastavění, je součástí kladně projednávaného návrhu MPP již od fáze společného jednání (2018) i v rámci veřejného projednání (2022).

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří

podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních

a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025879**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 897

Podatel | **PK4-Prima s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZG0XG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6tvnjpuu

Lokalita | 026

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | PK4\_PRIMA\_ZENKLOVA

---

### Vyjádření

Požadujeme upravit koeficient základního zastavění budovami (Z z ) podle čl. 95 odst. 5 pro transformační území 411/026/2126 z hodnoty 25 na hodnotu 30 (popřípadě zvýšit koeficient základní podlažnosti V z z hodnoty 5,0 na 6,0) tak, aby byla zachována míra využití území odpovídající nejméně současnému územnímu plánu hl. m. Prahy (koeficient „F“).

### Odůvodnění

Platný územní plán hl. m. Prahy území zahrnuje do plochy s funkčním využitím SV a stanovenou mírou využití území kódu „F“, z níž vyplývá koeficient podlažních ploch  $KPP = 1,4$ .

Návrh Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání doplňuje regulaci míry využití území. Pro dotčené území v našem vlastnictví, které se zcela nachází v transformační ploše 411/026/2126, udává návrh koeficient základního zastavění budovami (Z z ) = 25 a koeficient základní podlažnosti V z = 5,0. Regulované množství hrubých podlažních ploch tak činí  $HPP_{reg} = P_{záměr} \times Z z \times V z = P_{záměr} \times 0,25 \times 5,0 = P_{záměr} \times 1,25$ .

Předložený návrh Metropolitního plánu tedy snižuje možnost využití území z koeficientu 1,4 na koeficient 1,25. Navrhujeme proto upravit jednu z regulujících hodnot Zz nebo Vz takovým způsobem, aby bylo dosaženo míry využití území odpovídající nejméně současné hodnotě (1,4). V opačném případě by návrh Metropolitního plánu bezdůvodným způsobem omezoval naše práva, snižoval hodnotu pozemku a byl v rozporu s požadavky hospodárného využívání území.

---

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Stanovené HPPreg transformační plochy odpovídají kapacitě ploch vymezených v ÚP SÚ, který v řešeném území stanovuje jak plochy OB-F, OV-F tak plochy SV-E (nikoli SV-F). Po přepočtu kapacit pro celou transformační plochu je kapacita HPP zachována (přičemž MPP kapacity mírně navyšuje). MPP umožňuje přípustné navýšení dle čl. 96, odst. (6) Regulované množství hrubých podlažních ploch dle odst. 2 je přípustné navýšit do výše určené vzorcem dle odst. 2, kdy pro typ struktury (01) až (04) dle čl. 41 až 44 se Z z navýší o 5 procentních bodů a pro typ struktury (05) až (10) dle čl. 45 až 50 se Z z navýší o 10 procentních bodů, je-li záměr v souladu s prostorovými regulativy dle čl. 73 odst. 4 a je-li zároveň splněna alespoň jedna z následujících podmínek: a) je-li vyšší míra využití nezbytně nutná pro dotvoření urbanistické struktury existující zástavby, zejména v prolukách, při dodržení uliční a stavební čáry, jednotné výšky, měřítka a převažující formy zástavby, b) prověřil-li tak územní studie [69] , regulační plán či ÚPČP, je-li s jejich regulativy záměr v souladu.

Pro připomínkovanou plochu se jedná o 5 procentních bodů, přípustné navýšení tedy umožňuje Zz:  $25+5 \cdot Vz: 5,0 \rightarrow$  součin 1,5. Případně dle článku 96, odstavce (7) Regulované množství hrubých podlažních ploch dle odst. 2 až 5 je přípustné překročit za podmínky vydání ÚPČP nebo regulačního plánu, pokud tyto prověří a stanoví odlišně od MPP, a při dodržení prostorových regulativů dle čl. 73 odst. 4. Dále pro účely posouzení HPPreg je "zvýhodněna" občanská vybavenost v rámci 1. a 2. NP, dle 96, odst. 4: Pro účely posouzení hrubých podlažních ploch dle odst. 2 se výjimka pro hrubé podlažní plochy občanské vybavenosti v 1. a 2. nadzemním podlaží dle odst. 1 uplatní do maximální výše  $0,03 \times HPP \text{ reg.}$

Námítka

**ID 3025883**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 901

Podatel | **PIPOTA JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZXJKF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6umw8q55

Lokalita | 932

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Chuchle

---

### Vyjádření

Podávám tímto nesouhlasnou námítku ke znění Metropolitního plánu a žádám, aby pozemky na LV č. 1220 pro k.ú. Velká Chuchle byly stanoveny jako zastavitelná zóna s výškovosti 6 RNP

### Odůvodnění

Pozemky jsou v zastavěné části hl. m. Prahy a jejich vyloučení ze zastavitelné části Metropolitního plánu je nekoncepční. Zahnutím získá hl.m. Praha další možnost výstavby bydlení a to ve formě, která je v blízkosti řeky Vltavy po obou březích obvyklá

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby



vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

**ID 3025884**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 902

Podatel | **Roztyly Invest III, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR011EB

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6upeq3hk

Lokalita | 549

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Roztyly\_III\_koeficient

---

### Vyjádření

V rámci projednávání návrhu Metropolitního plánu uplatňuji námitku týkající se zastavitelnosti plochy 411/549/2255 - **800/549/2043**, která je v návrhu vedena jako **plocha občanské vybavenosti** s kódy-  
Zmax: 50 %, Zz: 20 %, Vz: 6,0.

### Požadujeme:

1. V části plochy 411/549/2255 označené jako **800/549/2043** změnit koeficienty na Zmax: 70 %, Zz: 40 %, tak aby to odpovídalo koeficientům ploch v přímém okolí, plochy 411/549/2281, 411/549/2532,

### Odůvodnění

1. **Plochy v přímém okolí doashují výše uvedeného koeficientu** Zz: 40 %, pouze tato lokalita má koeficient Zz: 20 %. Nepovažujeme snížení koeficientu Zz v této ploše za adekvátní z hlediska jejího efektivního využití, okolní zástavbě a v neposlední řadě umístění takřka přímo na stanici metra. Zvýšení koeficientu by bylo v souladu se strategií města krátkých vzdáleností s cílem je zlepšení kvality života, podpoření udržitelné mobility a snížení závislost na automobilové dopravě, čímž se zároveň řeší environmentální problémy, jako je klimatická změna.

### Návrh řešení

Žádáme, aby v konečném znění Metropolitního plánu byl v ploše 411/549/2255 - **800/549/2043** uveden koeficient Zmax: 70 %, Zz: 40 %, Vz: 6,0

---

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Z hlediska HPPreg nezáleží na faktu, zdali je plocha občanské vybavenosti součástí nebo není součástí transformační plochy, v obou případech bude plocha umožňovat stejné množství HPPreg, jelikož HPPreg se posuzují pouze v části záměru mimo Metropolitním plánem požadované plochy náměstí, městských parků a veřejné vybavenosti – tato část vstupuje do vzorce jako Pzáměr.

V ploše veřejné vybavenosti požadované Metropolitním plánem (ať už graficky nebo % z plochy oblasti nových struktur) není kapacita HPP omezena. Nelze ale HPP z plochy vybavenosti převádět do zbytku TR plochy. Ve zbytku TR plochy lze pomocí uvedeného vzorce maximální množství HPP přesně stanovit (mimo části budov uvedené v odst. 1 čl. 96, jejichž rozsah není regulován).

Námítka

**ID 3026180**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 902

Podatel | **Roztyly Invest III, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZY8UT

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8abv6p9j

Lokalita | 549

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

V rámci projednávání návrhu Metropolitního plánu uplatňuji námítku týkající se funkčního určení plochy **800/549/2043**, která je v návrhu vedena jako **plocha občanské vybavenosti**.

### Požaduji:

1. **Vypustit v dané lokalitě výlučné zařazení do funkčního typu „veřejná vybavenost“**,
2. **Nahradit jej smíšeným typem území, který umožňuje jak výstavbu bydlení, tak umístění veřejné vybavenosti** (tj. plochy zastavitelné obytné lokality, která umístění funkce občanského využití umožňuje, ovšem nečiní z ní výlučnou funkci v území.

### Odůvodnění

#### 1. **Potřeba flexibilního využití území**

Striktní vymezení lokality výhradně pro veřejnou vybavenost omezuje možnost reagovat na reálné potřeby území v čase. Smíšené využití umožní vhodné a adaptabilní urbanistické řešení.

#### 2. **Posílení nabídky bydlení**

Změna umožňující umístění bydlení reaguje na dlouhodobý nedostatek bytových kapacit v Praze. Smíšený charakter zároveň umožní umístit v území i služby či veřejnou vybavenost dle aktuální potřeby.

#### 3. **Dopravní a infrastrukturní kapacita**

Lokalita má vhodné dopravní napojení i technickou infrastrukturu pro víceúčelové využití. Kombinace bydlení a vybavenosti představuje pro území efektivní a udržitelné řešení.

#### 4. Proporční doplnění veřejné vybavenosti

Možnost výstavby veřejné vybavenosti zůstává zachována — požadavek nesměřuje k jejímu vyloučení, ale k odstranění její výlučnosti, která je z hlediska rozvoje území omezující. Z hlediska funkčnosti území představuje umístění mono-využití, které je z hlediska fungování služeb nežádoucí.

Žádám, aby v konečném znění Metropolitního plánu byla plocha občanské vybavenosti **800/549/2043** vypuštěna a řešené území bylo nadále součástí zastavitelné obytné transformační plochy 411/549/2255, tedy umožňující polyfunkční městské využití včetně funkce veřejné vybavenosti.

---

#### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Na základě vážení veřejných a soukromých zájmů nebylo shledáno jako účelné zrušit předmětnou plochu občanské vybavenosti i s ohledem na její deficit v daném území a dlouhodobé sledování v ÚP SÚ.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025885**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 903

Podatel | **KULIGOVÁ PATRICIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYDXOU

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6uux8t25

Lokalita | 262

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Jsem vlastníkem pozemku parc. č. 297 a 298/1 v katastrálním území Točná. Podle návrhu Metropolitního plánu Prahy, který byl zveřejněn 20.10.2025, je tento pozemek zařazen v plochách PZO - zahrádky a zahrádkové osady.

Žádám o provedení změny návrhu Metropolitního plánu spočívající v zahrnutí pozemku parc.č. 297 a 298/1 v k.ú. Točná do transformační plochy č. 417/262/1264, území sloužící pro bydlení OB.

**Odůvodnění**

Zastupitelstvo MČ Praha 12 na jednání konaném dne 12.11.2025 přijalo usnesení, kterým schválilo připomínky k návrhu Metropolitního plánu, a to včetně připomínky č. 262/2, v rámci které požaduje zahrnout plochu zahrádkové osady při ul. Ke starému hřišti do transformační plochy č. 417/262/1264 (území sloužící pro bydlení OB).

Součástí předmětné plochy je také pozemek parc.č. 297 a 298/1 v k.ú. Točná, jehož jsem vlastníkem, a tudíž je má námítka v souladu s postojem Městské části Praha 12.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového

stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3025886**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 904

Podatel | **VRÁTIL LUCIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01X67

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ve6xwam

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka – Pozemky parc. č.: 674/6, 674/9, 814/14, 814/11, 673/8, 673/2 a 673/9, Praha - Dolní Měcholupy

---

### Vyjádření

Jako dotčený vlastník pozemků parc.č.674/6, 674/9, 814/14, 814/11, 673/8, 673/2 a 673/9 v městské části Praha – Dolní Měcholupy podávám tímto námítku ke zveřejněnému návrhu územního plánu „Metropolitní plán“.

U výše uvedených pozemků není zohledněno, že se jedná o jeden funkční celek – velkou zahradu k domu parc. č. 142/2. Proto navrhuji označení stejné jako pro zahradu u daného rodinného domu – parc. č. 142/1.

### Odůvodnění

Uvedené pozemky nakoupil postupně v 90. letech ještě můj otec. Na pozemku parc. č. 674/9, 814/14, 814/11 a 673/8 byla minimálně od 80. let rekreační zahrádka, chata a původní plot je tam dodnes. Žádný vodní tok tam nikde není, jak konstatoval Odbor ochrany prostředí MHMP pod č.j. MHMP 1088989/2019.

Na pozemcích mám vzrostlé stromy a keře viditelně starší 18 let, kompostéry, záhony. Kromě násse o pozemky nikdo nikdy nijak nestaral a neužíval je.

V katastru nemovitosti jsou pozemky vedené jako zahrada.

Parcely č. 674/9, 814/14, 814/11 a 673/8 jsou v místě, kde by mohla jednoduše pokračovat zástavba ukončená domem na adrese Za Kovárnou 20, P10, postaveném v 80. letech (parc. č. 141/2). Nic tomu nebrání, bylo to původně plánováno.

Dlouhatánský výkus liniezastavitelnosti je neodůvodnitelný, zastavitelná oblast není logicky ohraničená a neodpovídá logice místa ani využitelnosti.

Současně nesouhlasím s naplánovanou cyklotrasou/cyklostezkou, která může vést nalevo, nebo napravo pohranici pozemků parc. č. 673/2 a 673/9, ale není důvod ji vést středem. Na přiloženém scanu je oranžově namalováno, kudy se dnes nalevo chodí – cestičkou podél hranice pozemku. Napravo je asfaltka sloužící jako přístup pro techniku na pole parc. č. 663/5 (asfaltka byla vytvořena svépomocí a vede přes pozemek parc. č. 673/2). Kromě pejskařů a traktoru tam stejně nikdo jiný nechodí, protože kvůli železniční trati je to slepý konec městské části Dolní Měcholupy.

Současně udávám, že trasu, kde je cyklostezka plánovaná za použití cest na poli parc. č. 663/5 (podél parc. č. 663/4) a cesty 741/1, používáme jako zavedenou a jedinou přístupovou cestu k zahradnictví a zahrádkářské kolonii (kterých se týká podání identifikátoru pb6b5nuka q2asgsa9) a docházelo by zbytečně k chronické kolizi aut a cyklistů. Cyklotrasa/stezka může vést kdekoliv jinde, třeba tam, kde bude mít nějaký smysl. Stará cesta parc. č. 743/3 je v návrhu ignorována, přitom vede po hranici pozemku parc. č. 673/9.

V minulosti jsem v této věci podávala návrh na změnu plánu (MHMPP08WZTTY), připomínku ke zveřejněnému návrhu Metropolitního plánu (**MHMPP08PKC9R, MHMPP08PKBLA**), námítku v roce 2022 (MHMPP08XNDD5).

Přikládám fotky, aby bylo jasné, jak to v terénu vypadá.

### Rozhodnutí o námítkě

Nebude vyhověno.

Vymezení zastavitelného a nezastavitelného území vychází ze stávajícího ÚP SÚ, kde je vymezena nezastavitelná plocha ZMK - zeleň městská a krajinná.

Využití pozemků v katastru nemovitostí je rozdílné od využití ve stávajícím ÚP SÚ i v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání.

Návrh významné cyklotrasy stanovuje pouze nutnost propojení koncových bodů a nestanovuje přesné trasování cyklostezky.

Jižní část pozemků požadavku není měněnou částí návrhu MPP mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026652**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 904

Podatel | **VRÁTIL LUCIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03O68

Identifikátor podání Portálu Pražana | an4nmx9v

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka – Pozemky parc. č.: 674/6, 674/9, 814/14, 814/11, 673/8, 673/2 a 673/9, Praha - Dolní Měcholupy

---

### Vyjádření

Jako dotčený vlastník pozemků parc. č. 674/6, 674/9, 814/14, 814/11, 673/8, 673/2 a 673/9 v městské části Praha – Dolní Měcholupy podávám tímto námítku ke zveřejněnému návrhu územního plánu „Metropolitní plán“.

U výše uvedených pozemků není zohledněno, že se jedná o jeden funkční celek – velkou zahradu k domu parc. č. 142/2. Proto navrhuji označení stejné jako pro zahradu u daného rodinného domu – parc. č. 142/1.

### Odůvodnění

Uvedené pozemky nakoupil postupně v 90. letech ještě můj otec. Na pozemku parc. č. 674/9, 814/14, 814/11 a 673/8 byla minimálně od 80. let rekreační zahrádka, chata a původní plot je tam dodnes. Žádný vodní tok tam nikde není, jak konstatoval Odbor ochrany prostředí MHMP pod č.j. MHMP 1088989/2019.

Na pozemcích mám vzrostlé stromy a keře viditelně starší 18 let, kompostéry, záhony. Kromě nás se o pozemky nikdo nikdy nijak nestaral a neužíval je.

V katastru nemovitosti jsou pozemky vedené jako zahrada.

Parcely č. 674/9, 814/14, 814/11 a 673/8 jsou v místě, kde by mohla jednoduše pokračovat zástavba ukončená domem na adrese Za Kovárnou 20, P10, postaveném v 80. letech (parc. č. 141/2). Nic tomu nebrání, bylo to původně plánováno.

Dlouhatánský výkus liniezastavitelnosti je neodůvodnitelný, zastavitelná oblast není logicky ohraničená a neodpovídá logice místa ani využitelnosti.

Současně nesouhlasím s naplánovanou cyklotrasou/cyklostezkou, která může vést nalevo, nebo napravo pohranici pozemků parc. č. 673/2 a 673/9, ale není důvod ji vést středem. Na přiloženém scanu je oranžově namalováno, kudy se dnes nalevo chodí – cestičkou podél hranice pozemku. Napravo je asfaltka sloužící jako přístup pro techniku na pole parc. č. 663/5 (asfaltka byla vytvořena svépomocí a vede přes pozemek parc. č. 673/2). Kromě pejskařů a traktoru tam stejně nikdo jiný nechodí, protože kvůli železniční trati je to slepý konec městské části Dolní Měcholupy.

Současně udávám, že trasu, kde je cyklostezka plánovaná za použití cest na poli parc. č. 663/5 (podél parc. č. 663/4) a cesty 741/1, používáme jako zavedenou a jedinou přístupovou cestu k zahradnictví a zahrádkářské kolonii (kterých se týká podání identifikátoru pb6b5nuka q2asgsa9) a docházelo by zbytečně k chronické kolizi aut a cyklistů. Cyklotrasa/stezka může vést kdekoli v jinde, třeba tam, kde bude mít nějaký smysl. Stará cesta parc. č. 743/3 je v návrhu ignorována, přitom vede po hranici pozemku parc. č. 673/9.

V minulosti jsem v této věci podávala návrh na změnu plánu (MHMPP08WZTTY), připomínku ke zveřejněnému návrhu Metropolitního plánu (**MHMPP08PKC9R, MHMPP08PKBLA**), námítku v roce 2022 (MHMPP08XNDD5).

Přikládám fotky a nákres, aby bylo jasné, jak to v terénu vypadá.

### Rozhodnutí o námítkě

Nebude vyhověno.

Vymezení zastavitelného a nezastavitelného území vychází ze stávajícího ÚP SÚ, kde je vymezena nezastavitelná plocha ZMK - zeleň městská a krajinná.

Využití pozemků v katastru nemovitostí je rozdílné od využití ve stávajícím ÚP SÚ i v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání.

Návrh významné cyklotrasy stanovuje pouze nutnost propojení koncových bodů a nestanovuje přesné trasování cyklostezky.

Jižní část pozemků požadavku není měněnou částí návrhu MPP mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3027085**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 904

Podatel | **VRÁTIL LUCIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW68Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | c3et2kht

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka – Pozemky parc. č.: 674/6, 674/9, 814/14, 814/11, 673/8, 673/2 a 673/9, Praha - Dolní Měcholupy

---

### Vyjádření

Jako dotčený vlastník pozemků parc. č. 674/6, 674/9, 814/14, 814/11, 673/8, 673/2 a 673/9 v městské části Praha – Dolní Měcholupy podávám tímto námítku ke zveřejněnému návrhu územního plánu „Metropolitní plán“.

U výše uvedených pozemků není zohledněno, že se jedná o jeden funkční celek – velkou zahradu k domu parc. č. 142/2. Proto navrhuji označení stejné jako pro zahradu u daného rodinného domu – parc. č. 142/1.

### Odůvodnění

Uvedené pozemky nakoupil postupně v 90. letech ještě můj otec. Na pozemku parc. č. 674/9, 814/14, 814/11 a 673/8 byla minimálně od 80. let rekreační zahrádka, chata a původní plot je tam dodnes. Žádný vodní tok tam nikde není, jak konstatoval Odbor ochrany prostředí MHMP pod č.j. MHMP 1088989/2019.

Na pozemcích mám vzrostlé stromy a keře viditelně starší 18 let, kompostéry, záhony. Kromě nás se o pozemky nikdo nikdy nijak nestaral a neužíval je.

V katastru nemovitosti jsou pozemky vedené jako zahrada.

Parcely č. 674/9, 814/14, 814/11 a 673/8 jsou v místě, kde by mohla jednoduše pokračovat zástavba ukončená domem na adrese Za Kovárnou 20, P10, postaveném v 80. letech (parc. č. 141/2). Nic tomu nebrání, bylo to původně plánováno.

Dlouhatánský výkus liniezastavitelnosti je neodůvodnitelný, zastavitelná oblast není logicky ohraničená a neodpovídá logice místa ani využitelnosti.

Současně nesouhlasím s naplánovanou cyklotrasou/cyklostezkou, která může vést nalevo, nebo napravo pohranici pozemků parc. č. 673/2 a 673/9, ale není důvod ji vést středem. Na přiloženém scanu je oranžově namalováno, kudy se dnes nalevo chodí – cestičkou podél hranice pozemku. Napravo je asfaltka sloužící jako přístup pro techniku na pole parc. č. 663/5 (asfaltka byla vytvořena svépomocí a vede přes pozemek parc. č. 673/2). Kromě pejskařů a traktoru tam stejně nikdo jiný nechodí, protože kvůli železniční trati je to slepý konec městské části Dolní Měcholupy.

Současně udávám, že trasu, kde je cyklostezka plánovaná za použití cest na poli parc. č. 663/5 (podél parc. č. 663/4) a cesty 741/1, používáme jako zavedenou a jedinou přístupovou cestu k zahradnictví a zahrádkářské kolonii (kterých se týká podání identifikátoru pb6b5nuka q2asgsa9) a docházelo by zbytečně k chronické kolizi aut a cyklistů. Cyklotrasa/stezka může vést kdekoliv jinde, třeba tam, kde bude mít nějaký smysl. Stará cesta parc. č. 743/3 je v návrhu ignorována, přitom vede po hranici pozemku parc. č. 673/9.

V minulosti jsem v této věci podávala návrh na změnu plánu (MHMPP08WZTTY), připomínku ke zveřejněnému návrhu Metropolitního plánu (**MHMPP08PKC9R, MHMPP08PKBLA**), námítku v roce 2022 (MHMPP08XNDD5).

Přikládám fotky, aby bylo jasné, jak to v terénu vypadá.

### Rozhodnutí o námítkě

Nebude vyhověno.

Vymezení zastavitelného a nezastavitelného území vychází ze stávajícího ÚP SÚ, kde je vymezena nezastavitelná plocha ZMK - zeleň městská a krajinná.

Využití pozemků v katastru nemovitostí je rozdílné od využití ve stávajícím ÚP SÚ i v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání.

Návrh významné cyklotrasy stanovuje pouze nutnost propojení koncových bodů a nestanovuje přesné trasování cyklostezky.

Jižní část pozemků požadavku není měněnou částí návrhu MPP mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

**ID 3029852**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 904

Podatel | **VRÁTIL LUCIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW5VZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | pb6b5nuk

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námitka – parc. č. 664, 665, 666, 663/4, 668/4 – Praha, Dolní Měcholupy

---

### Vyjádření

- Jako vlastník dotčených pozemků podávám tímto námitku ke **zveřejněnému návrhu územního plánu „Metropolitní plán“**. **Přípomínka se týká** parcel č. 665, 666, 664 (částečně), 663/4 (částečně) a 668/4 v Praze – Dolních Měcholupech.

- V návrhu je plocha označena zčásti jako zahrádková osada, s čímž souhlasím, odráží to faktický stav i plánované využití do budoucna. S označením zbytku jako „ovocný sad a zahrada“ nesouhlasím a žádám označení „zahradnictví a vinice“.

### Odůvodnění

- Označení za zahradu je neodpovídající realitě v minulosti, dnes ani plánovanému využití do budoucna. Nejde o zahradu, ale **trvalé zahradnictví – produkční pěstební areál**. Založil ho můj děda roku 1922 díky půjčce pro legionáře. Ani komunisté ho neznárodnili a můj otec ho se svým bratrem provozovali do cca roku 2010, kdy postupně přešlo do nájmu pro firmu-profesionální pěstitele květin pro obchody a realizace svateb – produkční funkce.

- Samotná výměra okolo 8000 m<sup>2</sup> vylučuje zařazení do zahrady, protože takovou výměru není možné obhospodařovat ani užívat ani požívat pro soukromé využití a je logické komerční využití.

- Dle snímku z katastru (příloha) je vidět, že na prostoru zahradnictví je umístěno několik foliovníků na ploše nižších stovek m<sup>2</sup>, zděná dvojgaráž na traktor s vedlejším sklepem na skladování úrody a přístěnkem na dřevo, 3 plechové dvojgaráže, maringotky pro dělníky, dva skleníky (jeden podezděný) mezi 30 až 50 m<sup>2</sup>, studna 4x12m, drobné domky a domek na nářadí.

• Plocha **nikdy nebyla otevřenou krajinou nebo zahradou u domu či rekreační chaty**, ale trvale využívaným produkčním zahradnictvím se zázemím. Toto reklamoval již můj otec v roce 1997, dokument přílohou dále uvedené námítky z roku 2022.

Navrhované zařazení je proto v **rozporu s realitou i s logikou věcné územní regulace**.

**Dne 30. 6. 2022 jsem v tomto smyslu podala námitku s mnoha listinnými důkazy k návrhu Metropolitního plánu pod označením MHMPP08YBYMO, předtím i připomínku (MHMPP08PKC9R, MHMPP08PKBLA) a v minulosti i návrh na pořízení změny ÚP MHMPP08WZTS3.**

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Na parcelách 666, 664, 665, 663/4 je vymezená transformační plocha rekreační s cílovou charakteristikou zahrádková osada, což znamená že se v tomto území počítá s budoucí transformací na zahrádkovou osadu. Na parcele 666 je vymezená dle katastru nemovitostí plocha zahrady a proto nebude tato plocha změněná na plochu zahradnictví a vinice, ale má možnost transformace na plochu zahrádkové osady. Nezastavitelné území je vymezeno v kontinuitě na dosavadní ÚP SÚ, kde je vymezena plocha ZMK - zeleň městská a krajinná.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na

základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Námítka

**ID 3030016**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 904

Podatel | **VRÁTIL LUCIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW5SE

Identifikátor podání Portálu Pražana | q2asgsa9

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Námítka – parc. č. 664, 665, 666, 663/4, 668/4 – Praha, Dolní Měcholupy

---

### Vyjádření

- Jako vlastník dotčených pozemků podávám tímto námítku ke **zveřejněnému návrhu územního plánu „Metropolitní plán“**. **Přípomínka se týká** parcel č. 665, 666, 664 (částečně), 663/4 (částečně) a 668/4 v Praze – Dolních Měcholupech.
- V návrhu je plocha označena zčásti jako zahrádková osada, s čímž souhlasím, odráží to faktický stav i plánované využití do budoucna. S označením zbytku jako „ovocný sad a zahrada“ nesouhlasím a žádám označení „zahradnictví a vinice“.

### Odůvodnění

- Označení za zahradu je neodpovídající realitě v minulosti, dnes ani plánovanému využití do budoucna. Nejde o zahradu, ale **trvalé zahradnictví – produkční pěstební areál**. Založil ho můj děda roku 1922 díky půjčce pro legionáře. Ani komunisté ho neznárodnili a můj otec ho se svým bratrem provozovali do cca roku 2010, kdy postupně přešlo do nájmu pro firmu-profesionální pěstitele květin pro obchody a realizace svateb – produkční funkce.
- Samotná výměra okolo 8000 m<sup>2</sup> vylučuje zařazení do zahrady, protože takovou výměru není možné obhospodařovat ani užívat ani požívat pro soukromé využití a je logické komerční využití.
- Dle snímku z katastru (příloha) je vidět, že na prostoru zahradnictví je umístěno několik fóliovníků na ploše nižších stovek m<sup>2</sup>, zděná dvojgaráž na traktor s vedlejším sklepem na skladování úrody a přístěnkem na dřevo, 3 plechové dvojgaráže, maringotky pro dělníky, dva skleníky (jeden podezděný) mezi 30 až 50 m<sup>2</sup>, studna 4x12m, drobné domky a domek na nářadí.



• Plocha **nikdy nebyla otevřenou krajinou nebo zahradou u domu či rekreační chaty**, ale trvale využívaným produkčním zahradnictvím se zázemím. Toto reklamoval již můj otec v roce 1997, dokument přílohou dále uvedené námítky z roku 2022.

Navrhované zařazení je proto v **rozporu s realitou i s logikou věcné územní regulace**.

**Dne 30. 6. 2022 jsem v tomto smyslu podala námitku s mnoha listinnými důkazy k návrhu Metropolitního plánu pod označením MHMPP08YBYMO, předtím i připomínku (MHMPP08PKC9R, MHMPP08PKBLA) a v minulosti i návrh na pořízení změny ÚP MHMPP08WZTS3.**

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Na parcelách 666, 664, 665, 663/4 je vymezená transformační plocha rekreační s cílovou charakteristikou zahrádková osada, což znamená že se v tomto území počítá s budoucí transformací na zahrádkovou osadu. Na parcele 666 je vymezená dle katastru nemovitostí plocha zahrady a proto nebude tato plocha změněná na plochu zahradnictví a vinice, ale má možnost transformace na plochu zahrádkové osady. Nezastavitelné území je vymezeno v kontinuitě na dosavadní ÚP SÚ, kde je vymezena plocha ZMK - zeleň městská a krajinná.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na

základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Námitka

**ID 3030666**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 904

Podatel | **VRÁTIL LUCIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01XE3

Identifikátor podání Portálu Pražana | t2upaue6

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Námitka – Pozemky parc. č.: 674/6, 674/9, 814/14, 814/11, 673/8, 673/2 a 673/9, Praha - Dolní Měcholupy

---

### Vyjádření

Jako dotčený vlastník pozemků parc. č. 674/6, 674/9, 814/14, 814/11, 673/8, 673/2 a 673/9 v městské části Praha – Dolní Měcholupy podávám tímto námitku ke zveřejněnému návrhu územního plánu „Metropolitní plán“.

U výše uvedených pozemků není zohledněno, že se jedná o jeden funkční celek – velkou zahradu k domu parc. č. 142/2. Proto navrhuji označení stejné jako pro zahradu u daného rodinného domu – parc. č. 142/1.

### Odůvodnění

Uvedené pozemky nakoupil postupně v 90. letech ještě můj otec. Na pozemku parc. č. 674/9, 814/14, 814/11 a 673/8 byla minimálně od 80. let rekreační zahrádka, chata a původní plot je tam dodnes. Žádný vodní tok tam nikde není, jak konstatoval Odbor ochrany prostředí MHMP pod č.j. MHMP 1088989/2019.

Na pozemcích mám vzrostlé stromy a keře viditelně starší 18 let, kompostéry, záhony. Kromě nás se o pozemky nikdo nikdy nijak nestaral a neužíval je.

V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zahrada.

Parcely č. 674/9, 814/14, 814/11 a 673/8 jsou v místě, kde by mohla jednoduše pokračovat zástavba ukončená domem na adrese Za Kovárnou 20, P10, postaveném v 80. letech (parc. č. 141/2). Nic tomu nebrání, bylo to původně plánováno.

Dlouhatánský výkus liniezastavitelnosti je neodůvodnitelný, zastavitelná oblast není logicky ohraničená a neodpovídá logice místa ani využitelnosti.

Současně nesouhlasím s naplánovanou cyklotrasou/cyklostezkou, která může vést nalevo, nebo napravo pohranici pozemků parc. č. 673/2 a 673/9, ale není důvod ji vést středem. Na přiloženém scanu je oranžově namalováno, kudy sednes nalevo chodí – cestičkou podél hranice pozemku. Napravo je asfaltka sloužící jako přístup pro techniku na pole parc. č. 663/5 (asfaltka byla vytvořena svépomocí a vede přes pozemek parc. č. 673/2). Kromě pejskařů a traktoru tam stejně nikdo jiný nechodí, protože kvůli železniční trati je to slepý konec městské části Dolní Měcholupy.

Současně udávám, že trasu, kde je cyklostezka plánovaná za použití cest na poli parc. č. 663/5 (podél parc. č. 663/4) a cesty 741/1, používáme jako zavedenou a jedinou přístupovou cestu k zahradnictví azahrádkářské kolonii (kterých se týká podání identifikátor pb6b5nuka q2asgsa9) a docházelo by zbytečně k chronické kolizi aut a cyklistů. Cyklotrasa/stezka může vést kdekoliv jinde, třeba tam, kde bude mít nějaký smysl. Stará cesta parc. č. 743/3 je v návrhu ignorována, přitom vede po hranici pozemku parc. č. 673/9.

V minulosti jsem v této věci podávala návrh na změnu plánu (MHMPP08WZTTY), připomínku ke zveřejněnému návrhu Metropolitního plánu (**MHMPP08PKC9R, MHMPP08PKBLA**), námitku v roce 2022 (MHMPP08XNDD5).

Přikládám fotky, aby bylo jasné, jak to v terénu vypadá.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vymezení zastavitelného a nezastavitelného území vychází ze stávajícího ÚP SÚ, kde je vymezena nezastavitelná plocha ZMK - zeleň městská a krajinná.

Využití pozemků v katastru nemovitostí je rozdílné od využití ve stávajícím ÚP SÚ i v návrhu MPP pro opakované veřejné projednání.

Návrh významné cyklotrasy stanovuje pouze nutnost propojení koncových bodů a nestanovuje přesné trasování cyklostezky.

Jižní část pozemků požadavku není měněnou částí návrhu MPP mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025887**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 905

Podatel | **Pavλίna Portychová**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZKN3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6vvgdwt4

Lokalita | 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k pozemkům parc. č. 1502/1 a 1502/242 v k. ú.

Řepy

---

### Vyjádření

Pozemky parc. č. 1502/1 a 1502/242 v katastrálním území Řepy jsou dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy vymezeny jako plochy s rozdílným způsobem využití „Izolační zeleň“ a „Zeleň městská krajinná“

Požaduji, aby i v novém Územním plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) byla pro tuto funkční plochu stanovena taková funkce a způsob využití, které budou tomuto dosavadnímu charakteru území odpovídat. Nesouhlasím s tím, aby se dosud nezastavitelné území stalo územím zastavitelným, a navrhuji, aby byla předmětná plocha změněna na funkci „**Jiná plocha přírodně blízká**“ v rámci „**nezastavitelné rozvojové plochy s přírodním využitím**“.

### Odůvodnění

Celý bytový projekt **Obytný soubor Lesopark Motol** (jehož součástí je výše uvedená budova a pozemky, jejichž vlastníci, resp. spoluvlastníci, tvoří naše společenství vlastníků jednotek), který se nachází na sousedních pozemcích k uvedené rozvojové ploše, byl navržen v souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy. Z tohoto územního plánu vycházel i v otázce funkcí a vlastností sousedních pozemků parc. č. 1502/1 a 1502/242 v k. ú. Řepy, které jsou vymezeny jako „Izolační zeleň“ a „Zeleň městská krajinná“.

Základním principem urbanistického návrhu bylo, aby zeleň uvnitř projektu plynule navazovala na přilehlé zelené plochy v okolí. V případě, že bude předmětné území novým ÚPn vymezeno jako rozvojová plocha s heterogenní strukturou a s koeficientem základního zastavění a základní podlažnosti v navrhované výši, dojde

k zásadnímu narušení tohoto konceptu. Tím bude dotčeno nejen kvalitní obytné prostředí obyvatel Obytného souboru Lesopark Motol, ale i celého okolí.

Stávající plochy izolační zeleně plní ochrannou a hygienickou funkci. Jejich nahrazení rozvojovou (zastavitelnou) funkcí s předpokládanou hustou zástavbou je v rozporu s principy udržitelného rozvoje a s prioritou ochrany obytného prostředí. Došlo by ke zrušení dlouhodobě deklarované bariérové / ochranné funkce pásu zeleně mezi ulicí Plzeňská a bytovou zástavbou.

Domnívám se, že při přípravě návrhu územního plánu bylo vycházeno z neaktuálního stavu v lokalitě a nedošlo ke zohlednění nově vybudovaného Obytného souboru Lesopark Motol. Rozvojová plocha **414/520/5637** v lokalitě **520 / Sídliště Řepy**, definovaná návrhem Metropolitního plánu, je zbytkem větší rozvojové plochy, která byla v návrhu Metropolitního plánu projednáváném v roce 2022 označena jako **413/520/2009**. Její severní a větší část byla v roce 2022 dostavěna a zkolaudována právě jako Obytný soubor Lesopark Motol.

Výsledkem je, že většina zbylé rozvojové plochy se nyní nachází na území, které je dle dosud platného územního plánu vymezeno jako plocha izolační zeleně. Současně její dnešní nekompaktní tvar je výsledkem „odřezání“ již zastavěné části a tvarově působí v území zcela nepříhodně. Realizací zástavby v této rozvojové ploše by došlo k nepřiměřenému zahuštění v místě, které neodpovídá charakteru lokality **520 / Sídliště Řepy**, a to navíc v bezprostřední blízkosti chráněných ploch zeleně.

Kromě uvedeného se jedná o území **výrazně svažité**, ještě ve srovnání s pozemky Obytného souboru Lesopark Motol ještě náročnější. Z hlediska zakládání staveb v tak úzkém a strmém pásu je tato lokalita zcela nevhodná a existuje i potenciální riziko negativního ovlivnění stability stávajících objektů.

Dle biologických průzkumů se v této lokalitě, včetně předmětné funkční plochy, vyskytují zvláště chráněné druhy živočichů, konkrétně **slepýš křehký** a **slavík obecný**. Projekt Obytný soubor Lesopark Motol byl povolen mimo jiné proto, že zachoval a zčásti jako kompenzační opatření vybudoval adekvátní zelené plochy pro tyto ohrožené druhy. Pokud by byly tyto plochy novým ÚPn stanoveny jako rozvojové s vysokým koeficientem základního zastavění a vysokým koeficientem základní podlažnosti, došlo by ke zničení stanovišť a hnízdních míst nejen výše uvedených zvláště chráněných druhů.

Při bližším prostudování návrhu je navíc zjevné, že celý severní výběžek této rozvojové plochy se nachází v **ochranném pásmu lesa**



a není tedy určen k zastavění. I to považuji za další nesoulad a vnitřní rozpor návrhu ÚPn.

Z výše uvedených důvodů žádám, aby v návrhu Územního plánu hl. m. Prahy zůstal zachován dosavadní způsob využití pozemků parc. č. 1502/1 a 1502/242 v k. ú. Řepy jako „**Izolační zeleň**“ a „**Zeleň městská krajinná**“, případně aby byly převedeny na funkci „**Jiná plocha přírodně blízká**“ v rámci **nezastavitelné rozvojové plochy s přírodním využitím**.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů, způsobu výpočtu míry využití území a změny výškové regulace, tj. nikoliv vymezení rozvojové plochy ani změna její (ne)zastavitelnosti.

Lze proto konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání, a to i přes to, že v části plochy došlo ke korekci jejího rozsahu.

Rozvojová obytná plocha, navržená MPP k zastavění, je součástí kladně projednávaného návrhu MPP již od fáze společného jednání (2018) i v rámci veřejného projednání (2022).

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem

veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

HI. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025902**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 906

Podatel | **JRD Omega s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJXZO

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6w86ppjr

Lokalita | 557

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 souhlasná námítka k výškové regulaci

---

### Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 1766/11 a 1766/29 pro k. ú. Hostivař, zapsaných na LV č. 9876, a pozemků parc. č. 2078/336 a 5888/1 v k. ú. Záběhlce, zapsaných na LV č. 19040 („**Pozemky**“), společnost JRD Omega, s.r.o., IČO: 072 15 789, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 296917 („**Vlastník**“) souhlasí s Metropolitním plánem tak, že výšková regulace Pozemků v lokalitě 557 / Sídliště Zahradní Město východ je stanovena v hodnotě RNP 15.

### Odůvodnění

#### Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace pozemků

##### A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem Pozemků, tj. pozemků parc. č. 1766/11 a 1766/29 pro k. ú. Hostivař, zapsaných na LV č. 9876, a pozemků parc. č. 2078/336 a 5888/1 v k. ú. Záběhlce, zapsaných na LV č. 19040.

**Vlastník v** souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších

předpisů, a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **tuto SOUHLASNOU námitku k Metropolitnímu plánu**, a to v rozsahu, v němž bylo vyhověno jeho námitce z roku 2022, pokud jde o vyjmutí Pozemků z plochy „park ve volné zástavbě“, zachování jejich obytné funkce a úpravu jejich výškové regulace.

## B: Argumentace

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemcích, v souladu se současným Územním plánem a také Metropolitním plánem, 3 bytové domy v lokalitě 557 / Sídliště Zahradní Město východ. V jihovýchodním cípu Pozemků je navržen bytový dům s pracovním názvem „Dub“ na křižovatce ul. Švehlova a Práčská. Jde o 2 kvádry do sebe zaklesnuté, celkově o 13 NP z toho poslední ustupující a 4 podzemní podlaží. Druhý bytový dům s pracovním názvem „Šeřík“ je situován podél ul. Práčská, , celkově o 5 NP z toho poslední ustupující a 4 podzemních podlaží. Bytové domy „Dub“ a „Šeřík“ mají vzájemně propojené podzemní podlaží, v rozsahu stávajícího parkoviště. Bytový dům s pracovním názvem „Vrba“ se nachází na severní straně lokality, při ul. Švehlova. Je řešen obdobně jako bytový dům „Dub“. Bytový dům „Vrba“ bude mít 8 NP z toho poslední ustupující a 1 podzemní podlaží (dohromady „**Záměr**“). Maximální výška Záměru má být +40,00 metru. Takto navržená výška koresponduje se stávající výškovou hladinou okolní panelové zástavby a Záměr tím území nepřiměřeně nenavysuje, ale přiměřeným způsobem dotváří jeho stávající siluetu.

V souvislosti s výše popsáním Záměrem Vlastník uplatnil proti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, námitky, a to právě z důvodu, že tehdy navržená územní regulace byla v rozporu s připravovaným Záměrem. Vlastník tehdy namítal mj. nesoulad navrhované regulace v oblasti funkčního vymezení Pozemků (zařazení do plochy „park ve volné zástavbě“ namísto obytné plochy) a omezení jejich výškové regulace, které by fakticky znemožňovaly realizaci Záměru v intencích dosavadní regulace Územního plánu.

Nyní projednávaný návrh Metropolitního plánu z roku 2025 tyto zásadní nedostatky ve vztahu k funkčnímu využití Pozemků a jejich výškové regulací napravuje, neboť výšková Pozemků v hodnotě RNP 15 společně s jejich vyjmutím z plochy „parku ve volné zástavbě“ a jednoznačným zařazením do zastavitelné části stavebního bloku znamená, že Záměr je možné realizovat na Pozemcích, které Vlastník již významně připravené k výstavbě. Vlastník zahájil přípravné práce za účelem získání povolení Záměru bezprostředně po nabytí Pozemků ve druhém čtvrtletí roku 2021: nechal zpracovat architektonickou studii, která prověřila možnost umístění Záměru do

území, a získal souhlas Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy ze dne 26. 11. 2021 pod č. j. 13563/21. Dále Vlastník získal souhlasné vyjádření Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru územního rozvoje ze dne 25. 10. 2021, sp. zn. S-MHMP 1511087/2021 a č. j. MHMP 1700714/2021.

Taková úprava v Metropolitním plánu je v souladu s požadavky kladenými na předvídatelnost a kontinuitu územně plánovací dokumentace, odpovídá legitimnímu očekávání Vlastníka vyplývajícímu z dosavadní regulace Územního plánu a z výše popsaného projednání Záměru. Nově navržená funkční a výšková regulace rovněž lépe reflektuje skutečný stav a urbanistický charakter dané lokality, tvořené sídlištní obytnou zástavbou a související vybaveností, nikoli převážně parkovou funkcí na Pozemcích Vlastníka. Navržené řešení tak současně odstraňuje hrubý nepoměr mezi dosavadním a nově navrhovaným funkčním využitím Pozemků, na který Vlastník v námitkách z roku 2022 oprávněně poukazoval.

**Vlastník proto navrženou úpravu regulace Pozemků v Metropolitním plánu podporuje a považuje ji za žádoucí zachovat v navržené podobě.**

I.

#### **Závěr**

S ohledem na výše uvedené Vlastník výslovně souhlasí s nově navrženým funkčním a prostorovým uspořádáním Pozemků v Metropolitním plánu, tj. zejména s jejich vyjmutím z plochy „park ve volné zástavbě“, jejich regulací jako zastavitelných obytných ploch stavebního bloku a se stanovením výškové regulace Pozemků v hodnotě 15 RNP v rámci lokality 557 / Sídlíště Zahradní Město východ. Zároveň oceňuje, že návrh Metropolitního plánu z roku 2025 v této části napravuje dřívější nepřiměřený zásah do vlastnického práva spočívající v přeměně obytné plochy na plochu parkovou a umožňuje zachovat obytné využití Pozemků v parametrech odpovídajících připravovanému Záměru i dosavadní regulaci Územního plánu. V uvedeném rozsahu proto Vlastník uplatňuje tuto souhlasnou námitku k Metropolitnímu plánu a žádá, aby byla navržená regulace Pozemků v dalším postupu pořizování Metropolitního plánu zachována v nyní navržené podobě.

---

#### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas

s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.



Námítka

**ID 3025903**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 906

Podatel | **JRD Omega s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJXZO

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6w86ppjr

Lokalita | 557

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 souhlasná námítka s vyjmutím z plochy „park ve volné zástavbě“

---

### Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 1766/11, a 1766/29 pro k. ú. Hostivař, zapsaných na LV č. 9876, a pozemků parc. č. 2078/336 a 5888/1 v k. ú. Záběhlce, zapsaných na LV č. 19040 („**Pozemky**“), společnost JRD Omega, s.r.o., IČO: 072 15 789, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 296917 („**Vlastník**“) souhlasí s Metropolitním plánem tak, že Pozemky v lokalitě 557 / Sídliště Zahradní Město východ, jsou vyjmuty z plochy „*park ve volné zástavbě*“ a jsou vedeny jako zastavitelná část stavebního bloku, což umožňuje zachování obytné funkce v návaznosti na připravovaný stavební záměr Vlastníka.

### Odůvodnění

**I.**

#### Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace pozemků

##### A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem Pozemků, tj. pozemků parc. č. 1766/11 a 1766/29 pro k. ú. Hostivař, zapsaných na LV č. 9876, a pozemků

parc. č. 2078/336 a 5888/1 v k. ú. Záběhlce, zapsaných na LV č. 19040.

**Vlastník v** souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **tuto SOUHLASNOU námítku k Metropolitnímu plánu**, a to v rozsahu, v němž bylo vyhověno jeho námitce z roku 2022, pokud jde o vyjmutí Pozemků z plochy „park ve volné zástavbě“, zachování jejich obytné funkce a úpravu jejich výškové regulace.

## **B: Argumentace**

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemcích, v souladu se současným Územním plánem a také Metropolitním plánem, 3 bytové domy v lokalitě 557 / Sídliště Zahradní Město východ.

V jihovýchodním cípu Pozemků je navržen bytový dům s pracovním názvem „Dub“ na křižovatce ul. Švehlova a Práčská. Jde o 2 kvádry do sebe zaklesnuté, celkově o 13 NP z toho poslední ustupující a 4 podzemní podlaží. Druhý bytový dům s pracovním názvem „Šeřík“ je situován podél ul. Práčská, celkově o 5 NP z toho poslední ustupující a 4 podzemních podlaží. Bytové domy „Dub“ a „Šeřík“ mají vzájemně propojené podzemní podlaží, v rozsahu stávajícího parkoviště. Bytový dům s pracovním názvem „Vrba“ se nachází na severní straně lokality, při ul. Švehlova. Je řešen obdobně jako bytový dům „Dub“. Bytový dům „Vrba“ bude mít 8 NP z toho poslední ustupující a 1 podzemní podlaží (dohromady „**Záměr**“). Maximální výška Záměru má být +40,00 metru. Takto navržená výška koresponduje se stávající výškovou hladinou okolní panelové zástavby a Záměr tím území nepřiměřeně nenavysuje, ale přiměřeným způsobem dotváří jeho stávající siluetu.

V souvislosti s výše popsáním Záměrem Vlastník uplatnil proti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, námítky, a to právě z důvodu, že tehdy navržená územní regulace byla v rozporu s připravovaným Záměrem. Vlastník tehdy namítal mj. nesoulad navrhované regulace v oblasti funkčního vymezení Pozemků (zařazení do plochy „park ve volné zástavbě“ namísto obytné plochy) a omezení jejich výškové regulace, které by fakticky znemožňovaly realizaci Záměru v intencích dosavadní regulace Územního plánu.

Nyní projednávaný návrh Metropolitního plánu z roku 2025 tyto zásadní nedostatky ve vztahu k funkčnímu využití Pozemků a jejich výškové regulací napravuje, neboť výšková Pozemků v hodnotě RNP 15 společně s jejich vyjmutím z plochy „parku ve volné zástavbě“

a jednoznačným zařazením do zastavitelné části stavebního bloku znamená, že Záměr je možné realizovat na Pozemcích, které Vlastník již významně připravené k výstavbě. Vlastník zahájil přípravné práce za účelem získání povolení Záměru bezprostředně po nabytí Pozemků ve druhém čtvrtletí roku 2021: nechal zpracovat architektonickou studii, která prověřila možnost umístění Záměru do území, a získal souhlas Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy ze dne 26. 11. 2021 pod č. j. 13563/21. Dále Vlastník získal souhlasné vyjádření Magistrátu hlavního města Prahy, Odboru územního rozvoje ze dne 25. 10. 2021, sp. zn. S-MHMP 1511087/2021 a č. j. MHMP 1700714/2021.

Taková úprava v Metropolitním plánu je v souladu s požadavky kladenými na předvídatelnost a kontinuitu územně plánovací dokumentace, odpovídá legitimnímu očekávání Vlastníka vyplývajícimu z dosavadní regulace Územního plánu a z výše popsaného projednání Záměru. Nově navržená funkční a výšková regulace rovněž lépe reflektuje skutečný stav a urbanistický charakter dané lokality, tvořené sídlištní obytnou zástavbou a související vybaveností, nikoli převážně parkovou funkcí na Pozemcích Vlastníka. Navržené řešení tak současně odstraňuje hrubý nepoměr mezi dosavadním a nově navrhovaným funkčním využitím Pozemků, na který Vlastník v námitkách z roku 2022 oprávněně poukazoval.

**Vlastník proto navrženou úpravu regulace Pozemků v Metropolitním plánu podporuje a považuje ji za žádoucí zachovat v navržené podobě.**

## II.

### Závěr

S ohledem na výše uvedené Vlastník výslovně souhlasí s nově navrženým funkčním a prostorovým uspořádáním Pozemků v Metropolitním plánu, tj. zejména s jejich vyjmutím z plochy „park ve volné zástavbě“, jejich regulací jako zastavitelných obytných ploch stavebního bloku a se stanovením výškové regulace Pozemků v hodnotě 15 RNP v rámci lokality 557 / Sídlíště Zahradní Město východ. Zároveň oceňuje, že návrh Metropolitního plánu z roku 2025 v této části napravuje dřívější nepřiměřený zásah do vlastnického práva spočívající v přeměně obytné plochy na plochu parkovou a umožňuje zachovat obytné využití Pozemků v parametrech odpovídajících připravovanému Záměru i dosavadní regulaci Územního plánu. V uvedeném rozsahu proto Vlastník uplatňuje tuto souhlasnou námitku k Metropolitnímu plánu a žádá, aby byla navržená regulace Pozemků v dalším postupu pořizování Metropolitního plánu zachována v nyní navržené podobě.

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3025904**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 907

Podatel | **LANGR RADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZN1YL

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6x85wgmm

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Výšková regulace - max 6 pater v oblasti Kolbenova

---

### Vyjádření

Ve všech oblastech lokalit 411/082/\*\*\*\* Kolbenova by výšková regulace budov měla být max. 6 pater, ve výjímce 8 pater.

### Odůvodnění

Vzhledem k plánované masivní zástavbě v oblasti Kolbenova, v již tak husté existující a dále právě vznikající zástavbě a vzhledem k existující hustotě dopravy v místě oblasti Kolbenova lze předpokládat že výšková zástavba implikující ještě větší množství obyvatel v oblasti způsobí radikální zhoršení již tak špatné dopravní situace v oblasti Kolbenova.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Transformační lokalita představuje velkou plochu přeměny v severní části Vysočan. Díky stanici metra Kolbenova se jedná o lokalitu s potenciálem na vznik lokálního centra s bohatou škálou funkcí a vyšší hustotou. Vymezená oblast věží Kolbenova je v návrhu Metropolitního plánu od počátku projednávání. Označuje oblast koncentrace výškových staveb související s potenciálem nového městského subcentra při stanici metra Kolbenova. Metropolitní plán stanovuje maximální počet RNP, podrobnější členění výškových dominant je prověřováno v pořizované Územní studii Vysočany, která bude sloužit jako odborný podklad pro rozhodování v území. Koncentrace vyšších staveb bude zároveň přispívat ke smíšenému využití území. Hladina věží nedosahuje vymezeného prostoru lokality Rokytka, která odpovídá jejímu přímému přírodnímu rámci.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebních setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořizení územní studie, harmonogram a návrh územní

studie k projednání je k dispozici na webových stránkách  
pořizovatele: [vysocany.praha.eu](http://vysocany.praha.eu)

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propasal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026016**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 909

Podatel | **Lost Arch s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03KX9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7f8exfk6

Lokalita | 515

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Namítka č.03 - 515/Sídlíště Petřiny

**Vyjádření**

Dne 20. října 2025 byl v rámci opakovaného veřejného projednání zveřejněn návrh nového územního plánu hl. m. Prahy - Metropolitního plánu (dále jen „MP 2025“), který zařadil nemovitosti ve vlastnictví subjektu do zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality 515/Sídlíště Petřiny se strukturou heterogenní, konkrétně do zastavitelné transformační plochy doplňující stávající struktury 411/515/2623. Návrh MP 2025 navrhuje výškovou regulaci nad nemovitostí subjektu na úroveň 6 RNP, kapacitu plochy Zz 40% a Vz 5,0 a umísťuje rekreační vybavenost bodem o minimální rozloze 1 500 m<sup>2</sup>, resp. občanskou vybavenost bodem o minimální rozloze 1 000 m<sup>2</sup> s možností veřejnou občanskou vybavenost vymezenou bodem výjimečně přípustně umístit i jako 1500 m<sup>2</sup> hrubých podlažních ploch uvnitř hranice stanoveného okolí bodu.

Na podporu výše uvedených navrhovaných hodnot, tedy vymezení transformační plochy, nastavení kapacity, výškové regulace a umístění veřejné vybavenosti dvěma body podáváme tímto v souladu s §52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) **pozitivní námítku.**

**Souhlasíme s navrženou transformační plochou 411/515/2623, nastavenou kapacitou Zz 40% a Vz 5,0, výškovou regulací 6 RNP, a vymezenou velikostí rekreační a občanské vybavenosti bodem v ploše nemovitosti ve vlastnictví subjektu, a to vše v souladu s připravovaným záměrem budoucího využití lokality na nemovitosti ve vlastnictví subjektu i širším okolí.**



## Odůvodnění

Vymezením transformační plochy s optimální kapacitou, výškovou regulací a vhodným doplněním občanské a rekreační vybavenosti je koncepčním krokem směřujícím k optimální revitalizaci nejen nemovitosti subjektu, ale i nejbližšího okolí v těsné návaznosti na plánovanou tramvajovou trať Petřiny – Vypich (*prvek 622/-/61 Tramvajová trať Petřiny - Vypich — územní rezerva*) a městskou třídu Ankarské ulice.

V návrhu záměru, který je připravován v těsné spolupráci s městskou částí Praha 6, je uplatňován princip města krátkých vzdáleností, kde se vybavenost, služby a sportovní aktivity nacházejí v těsné blízkosti místa bydliště s možností rychlého spojení městskou hromadnou dopravou do centra metropole. Připravovaný záměr dodržuje urbanistickou provazbu na své okolí a logicky doplňuje existující strukturu.

Vzhledem ke svému umístění a budoucímu je lepšímu napojení na dopravní a technickou infrastrukturu města má území potenciál kvalitního doplnění zástavby v místě. Vymezením lokality s heterogenní strukturou návrh MP 2025 umožňuje vytvořit novou urbánní strukturu s několika typy prostorového uspořádání stavebního bloku a reagovat tak na vlastnosti a potenciál lokality a prostorové uspořádání navazujícího území.

---

## Rozhodnutí o námitce

Požizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3026474**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 909

Podatel | **Lost Arch s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03L6T

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9pqxdb49

Lokalita | 768, 154, 769

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Namítka č.01 - 154/Slatiny

---

### Vyjádření

Dne 20. října 2025 byl v rámci opakovaného veřejného projednání zveřejněn návrh nového územního plánu hl. m. Prahy - Metropolitního plánu (dále jen „MP“), který zařadil nemovitosti ve vlastnictví subjektu do tzv. zastavitelné stavební, transformační, obytné lokality Slatiny s heterogenní strukturou, konkrétně do zastavitelné transformační a rozvojové plochy nových struktur (transformační plocha P129 - 411/154/2395). Návrh MP upravuje prostorovou regulaci území a funkční využití a stanovuje pro dané území minimální podíly uličních prostranství, městských parků, veřejných prostranství, občanské vybavenosti a stanovuje koeficienty zastavění jednotlivých stavebních bloků. Výšková regulace nad nemovitostmi subjektu je navrhována na maximálních 6 podlaží (rozmezí podlažnosti 6, tj. 4 - 6 regulovaného počtu nadzemních podlaží (dále jen „RNP“) dle článku 97, respektive 98 Textové části návrhu MP).

Proti výše uvedené hodnotě výškové regulace podáváme tímto v souladu s §52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) **nesouhlasnou námítku. Nesouhlasíme s navrženou výškovou regulací výškové hladiny 6 podlaží** v ploše naší nemovitosti.

Požadujeme upravit návrh MP pro danou oblast tak, aby reflektoval podlažnost a zohlednil hladinu věží (18), a to v souladu s navrhovaným záměrem budoucího využití lokality ve zpracované ověřovací studii využití území na nemovitostech ve vlastnictví subjektu, která zpřesňuje a reflektuje urbanistickou studii Bohdalec – Slatiny – brownfield Strašnice z roku 2019 (dále jen urb. studie BSBS 2019), ze které také vychází, zpracovanou městskou částí Praha 10 (2019, Jiran a partner architekti s.r.o., SUM.architekti, Ateliér LUCIDA s.r.o.). V návrhu výškové regulace není zohledněna věž umístěná

urb. studií BSBS 2019 a dále rozpracovaná v ověřovací studii využití území. Pro čtverce výškové regulace požadujeme doplnit stanovenou hladinu věží v souladu s návrhem urb. studie BSBS 2019. Konkrétně například zahrnutím nemovitostí ve vlastnictví subjektu do území se stanovenou hladinou věží XXVII. Nádraží Eden s maximální výškou věží 100 m a s patřičným podílem zástavby, pro který je možné uplatnit hladinu věží. Navrhujeme tedy upravit výškovou regulaci nad nemovitostmi subjektu na úroveň hladiny věží (18). Připomínkové území leží dle návrhu urbanistické studie při důležité severojižní ose, novém propojení území s Vršovými a Kubánským náměstím na severu a ulicí Záběhlickou na jihu a propojující mj. dvě důležité městské radiály. Přílohou podání námítky přikládáme zpracovanou ověřovací studii využití území prověřující a potvrzující kapacity transformační plochy po zpracování námítky do návrhu MP v rozsahu vlastnictví subjektu.

### Odůvodnění

Uvědomujeme si, že celé území projde v blízké budoucnosti prověřením a návrhem v rámci připravované územní studie Bohdalec – Slatiny, která mj. vhodně dodefinuje kapacitní i výškové poměry v daném místě, vč. řešení našich pozemků, nicméně i přesto považujeme za vhodné připomínkovat dnes navržený čtverec výškové regulace tak, aby reflektoval námi dlouhodobě připravovaný záměr.

Změnu žádáme především z důvodu budoucí revitalizace celé oblasti, která povede k vytvoření kvalitní městské struktury podél městské třídy (610/-/131 Komunikační propojení Nad Vršovskou horou - Eden přes železniční trať—návrh) v těsné návaznosti na jednotlivá lokální městského centra. V takových místech je žádoucí dosáhnout vyšší hustoty zástavby a nabízí se tedy uplatnění principu města krátkých vzdáleností (obchody a administrativa v místě bydliště, rychlé spojení městskou hromadnou dopravou do centra metropole). Dalším důvodem je urbanistická provazba a logická návaznost na plánované rozvojové struktury v území západně od nemovitosti, které jsou shrnuty v návrhu urbanistické studie Bohdalec – Slatiny – brownfield Strašnice 2019 a počítají s jasně definovanou hladinou věží. Změna výškové regulace umožní v širším kontextu plynulé kompoziční dotvoření navrhované struktury. Historicky, již v roce 2015, začala městská část Praha 10 zpracovávat návrh urbanistické studie rozvojového území Bohdalec – Slatiny – brownfield Strašnice, jejímž cílem bylo vytvořit dokument, který bude sloužit jako základní podklad pro rozhodování městské části o rozvoji a postupné přeměně této rozvojové lokality, a zároveň jako podklad pro zpracování Metropolitního plánu. Po dopracování urbanistické studie uložilo dne 11. 9. 2017 usnesením číslo 17/5/2017 Zastupitelstvo městské části Praha 10 Radě městské části Praha 10 zohledňovat urbanistickou studii ve svých rozhodnutích týkajících se připomínkování

Metropolitního plánu v procesu projednávání ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu v platném znění (stavební zákon), a při rozhodování týkajících se územního rozvoje městské části Praha 10. V roce 2019 vyplynul požadavek na zpracování dopracování urbanistické studie na základě potřeby prověření rozsahu navržené zástavby, kapacit a koeficientů, ve kterých byla urbanistická studie zpracována. V rámci studie byla použita požadovaná kapacita zástavby, vycházející z mantinelů návrhu MP v počtu cca 35 tisíc obyvatel o uvažovaném návrhovém výhledu zhruba 50 – 55 let, přičemž městská část Praha 10 má nyní zájem společně s vlastníky jednotlivých nemovitostí v lokalitě vytvořit podmínky pro zásadní transformaci řešeného území na novou, moderní městskou čtvrť s uvažovaným časovým horizontem zhruba 30 let. Základním podkladem pro návrh aktualizované urbanistické studie z roku 2019 byl původní návrh urbanistické studie z roku 2017 a nově zpracovaný dokument IPR hl. m. Prahy s názvem „Transformační oblast Bohdalec – Slatiny – potenciál“, jež se zabýval podrobnějším a zpřesňujícím rozbohem potenciálů této transformační plochy v kontextu Zásad územního rozvoje, tehdejšího návrhu Metropolitního plánu či realizovatelnosti záměru a ekonomických dopadů v intencích Strategického plánu hlavního města Prahy. Dále byla vytvořena doplňující analýza zabývající se „iniciačními body“ v celém území. Tyto iniciační body, na jejichž základě by se měl odvíjet rozvoj a postupná etapizace naplňující návrh urbanistické studie z roku 2019 v rámci Velkého rozvojového území, udávají přibližně pořadí realizace výstavby v jednotlivých lokalitách a jejich uvažované typy struktur. V průběhu přípravy tohoto koncepčního dokumentu se neopomnělo ani na jeho podrobné probrání a prodiskutování s dotčenými subjekty, a to vč. městských organizací, námi jako vlastníky pozemků a širokou veřejností. Měli jsme možnost vyjádřit své podněty jak osobně při jednáních u „kulatých“ stolů, tak i písemně při následném sběru podnětů k dotčenému území. Po dopracování urbanistické studie v roce 2019 uložilo dne 16. 12. 2019 usnesením číslo 13/3/2019 Zastupitelstvo městské části Praha 10 Radě MČ Praha 10 zohledňovat urbanistickou studii z roku 2019 ve svých rozhodnutích týkajících se připomínkování Metropolitního plánu v procesu projednávání, ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. Zákon o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (stavební zákon), a při rozhodování týkajících se územního rozvoje městské části Praha 10. Výše řečený postoj zopakovala i nyní při podání zásadních připomínek k návrhu MP ve veřejném projednání. Kompletní urbanistická studie rozvojového území Bohdalec – Slatiny – brownfield Strašnice z roku 2019 je součástí podání zásadních připomínek městské části k návrhu Metropolitního plánu ve veřejném projednání, se kterými jsou naše námítky v souladu, případně je ke stažení na odkazu:

[https://drive.google.com/file/d/1Vp9d7RjorOW3As0puH2vO5u7\\_k1qL9rb/view?usp=sharing](https://drive.google.com/file/d/1Vp9d7RjorOW3As0puH2vO5u7_k1qL9rb/view?usp=sharing)

Vzhledem ke svému umístění a budoucímu dobrému napojení na dopravní a technickou infrastrukturu má území potenciál pro vznik nové části města. Vymezením lokality s heterogenní strukturou návrh Metropolitního plánu umožňuje vytvořit novou urbánní strukturu s několika typy prostorového uspořádání stavebního bloku a reagovat tak na vlastnosti a potenciál lokality a prostorového uspořádání navazujícího území. Možné využití území ve vlastnictví investora je dokládáno ověřovací studií, která tvoří přílohu podání námítky.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla zejména úprava hranice a změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území transformační plochy, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu

typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3031168**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 909

Podatel | **Lost Arch s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03LA9

Identifikátor podání Portálu Pražana | vt2itgjf

Lokalita | 154

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Namítka č.02 154/Slatiny

---

### Vyjádření

Dne 20. října 2025 byl v rámci opakovaného veřejného projednání zveřejněn návrh nového územního plánu hl. m. Prahy - Metropolitního plánu (dále jen „MP“), který zařadil nemovitosti ve vlastnictví subjektu do tzv. zastavitelné stavební, transformační, obytné lokality Slatiny s heterogenní strukturou, konkrétně do zastavitelné transformační a rozvojové plochy nových struktur (transformační plocha 411/154/2395). Návrh MP upravuje prostorovou regulaci území a funkční využití a stanovuje pro dané území minimální podíly uličních prostranství, městských parků, veřejných prostranství, občanské vybavenosti a koeficienty zastavění stavebního bloku.

Pro tuto konkrétní transformační plochu je stanoven koeficient základního zastavění budovami 25 % (Zz) a koeficient základní podlažnosti 5,0 (Vz). Koeficient maximálního zastavění budovami pak 55 % (Zmax). Koeficient základní podlažnosti a koeficient základního zastavění budovami se využívá pro výpočet hrubých podlažních ploch. Koeficient maximálního zastavění budovami definuje podíl z plochy záměru, který můžou zabírat regulované plochy budov. Plocha výškové regulace pro nově navrženou zástavbu je 6 (4-6 RNP). Transformační plocha patří do oblasti nových struktur P129 s parametrickými regulativy UPmin = 25 %, PPmin = 5 %, OVmin = 10 %. V oblasti nových struktur P129 je nutné umístit občanskou vybavenost o minimální velikosti 10 % z plochy o rozloze 267 335 m<sup>2</sup>. V oblasti nových struktur P129 je nutné umístit park o minimální velikosti 5 % a uliční prostranství o minimální velikosti 25 % z plochy o rozloze 267 335 m<sup>2</sup>. Toto platí pro celou transformační plochu.

Proti výše uvedenému podáváme tímto v souladu s §52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) **nesouhlasnou námítkou**.



Nesouhlasíme se stanoveným koeficientem základního zastavění budovami 25 % (Zz) a koeficient základní podlažnosti 5,0 (Vz) a požadujeme jejich úpravu na 40 % (Zz) a koeficient základní podlažnosti 6,0 (Vz) v souladu s kapacitami navrženými urb. studií Bohdalec Slatiny – Brownfield Strašnice 2019 a námi připravovaným záměrem.

### **Odůvodnění**

O změnu žádáme především z důvodu budoucí revitalizace celé oblasti, která povede k vytvoření kvalitní městské struktury podél městské třídy v těsné návaznosti na jednotlivá lokální městská centra. Plánovaná třída tvoří osu území v severojižním směru a propojuje oblast Slatin s Vršovickou ulicí a Kubánským náměstím. Dosažením vyšší hustoty zástavby se nabízí uplatnění principu města krátkých vzdáleností (obchody a administrativa v místě bydliště, rychlé spojení městskou hromadnou dopravou do centra metropole).

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu Metropolitního plánu k článkům 72 až 77 a 95 a 96.

Koeficient Vz je stanoven pro transformační plochy a slouží společně s koeficientem Zz pro stanovení HPPreg (čl. 96 textové části MPP) a výškovou regulaci. Koeficient Vz nebude navýšen, kapacita transformační plochy byla diskutována v rámci kompletní změny metodiky regulace transformačních (rozvojových) ploch. Návrh zde byl koordinován s přihlédnutím k ÚP SÚ HMP, jeho pořizované změně Z 3889 a dále k podrobnějším podkladům, Urbanistické studii Bohdalec-Slatiny - brownfield Strašnice, zadávanou Městskou částí Praha 10 (2019) a Prověřovací urbanistické studii Bohdalec-Slatiny, zadávanou Odborem územního rozvoje MHMP (2025).

V současné době probíhá v dotčeném území proces pořízení územní studie dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, která mj. koordinuje soukromé a veřejné zájmy, navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

**ID 3025911**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 911

Podatel | **ŠORFOVÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYE4SK

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6ymg6c7m

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas se změnou výškové hladiny

---

**Vyjádření**

Požadujeme podlažnost "2" (nyní navýšena na 4) a vyznačení "soukromá zahrada" i na parc. č. 132/1

**Odůvodnění**

Důvodem je obvyklá podlažnost a rozměry staveb ve stabilizované lokalitě, pro kterou jsou typické dvoupodlažní rodinné domy obklopené soukromými zahradami. Zároveň je nezbytné nezatěžovat úzkou ulici Okružní nadměrnou dopravou, a to na jejím konci. Ulice Okružní a přilehlé ulice jsou už v současné době na hranici kapacity průjezdnosti.

Územní studie Komořany, která byla diskutována s obyvateli a odsouhlasena, v tomto území počítá se zachováním rázu vilové čtvrti a výškové hladiny II. Plánovaná změna výškové hladiny, jež by umožnila stavbu mnohopedlažních domů, je zcela v kontrastu s odsouhlasenou studií a zásadně by zhoršila životní podmínky stávajících obyvatel.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu byl koordinován s probíhající změnou ÚP SÚ HMP Z3430 a schválenou Územní studií Komořany. V Územní studii Komořany je ve stavebním bloku (pod dotčenou plochou výškové regulace) navržena výšková hladina II a III. Zároveň výše uvedená změna ÚP SÚ HMP, západně od čtverce výškové regulace s rozmezím 4RNP, navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití OV

- všeobecně obytné, se stanoveným kódem míry využití plochy E. V rámci stavebních bloků je přípustné umisťovat budovy s maximálním počtem RNP v rámci rozmezí podlažnosti. V tomto případě se jedná o 2-4NP.

Dále, dle čl. 98 odst. 1) textové části Metropolitního plánu platí, že každé ploše výškové regulace (čtverci) je přiřazeno rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje. Budoucí zástavba tak může být nižší, než stanovuje parametr čtverce výškové regulace. Současně, dle odst. 2) platí, že při stanovení konkrétního počtu RNP ve stabilizovaných plochách je nutné přihlídnout k výšce okolní zástavby a k územní studii.

Dotčené území je součástí heterogenní struktury, s podlažností zástavby 2-4 nadzemní podlaží. Heterogenní struktura typicky kombinuje různé typy zástavby horizontálně vedle sebe. Kombinace různých typů zástavby (zástavba v blocích, volná zástavba, zástavba v zahradách) v rámci jednoho místa vytváří prostorově různorodé urbánní prostředí se střední mírou využití. Výšková regulace je navržena adekvátně s ohledem na charakter území a s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP a k Územní studii Komořany.

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace "pravého" čtverce s 12RNP a "vyznačení soukromé zahrady na parc. č. 132/1" se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával (viz níže).

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou

kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezpracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořízenou UZR MHMP, tedy pořizovatelem, v souladu s § 30 stavebního zákona. Dle § 30 odst. 1 stavebního zákona je územní studie územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Ačkoli nejde o podklad, který byl z právního hlediska bezprostředně závazným, jde o tzv. neopominutelný podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejích aktualizací a změn a pro rozhodování v území. Řešení odchylné od řešení obsaženého v územní studii by tak bylo nutné zdůvodnit a prokázat, že z hlediska ochrany veřejných zájmů bylo nalezeno vhodnější nebo přinejmenším rovnocenné řešení (srov. POTĚŠIL, Lukáš, ROZTOČIL, Aleš, HRŮŠOVÁ, Klára, LACHMANN, Martin. Stavební zákon - komentář. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016, a přiměřeně také rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2016, č. j. 3 As 263/2015-38). Skutečnost, že územní studie slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, uvádí výslovně také § 25 stavebního zákona. V daném případě žádné takové vhodnější či rovnocenné řešení nebylo nalezeno, proto bylo respektováno řešení obsažené v zaevidované územní studii. Takové řešení zároveň není překvapivé, neboť plyne přímo z uvedené právní úpravy a územní studie předchází datem svého zaevidování MPP.

Územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů

MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025914**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 913

Podatel | **MYSLÍK RAIMUND**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYE4N9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 6z7eubd5

Lokalita | 266, 935

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Požaduji zvýšení výškové regulace ze stávající 2 na 4.

**Odůvodnění**

Návrh odpovídá skutečné okolní zástavbě. Navrhované nijak negativně neovlivní okolní strukturu. Navrhované lépe odpovídá požadavkům vlastníka. Zároveň jsou dotčené pozemky částečně ve vlastnictví hl. m. Prahy a zvýšením hodnoty výškové regulace by byly došlo ke zhodnocení i těchto pozemků.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném



projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu

typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtěových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3029483**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 915

Podatel | **BLAŽKOVÁ RADKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYCWTP

Identifikátor podání Portálu Pražana | n435ajyq

Lokalita | 250

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | nesouhlas se zařazením pozemků v areálové osadě

---

### Vyjádření

Jako vlastník pozemků v k. ú. Hlubočepy s parc.č.1060/3 požaduji přičlenit pozemek zařazený v areálové osadě k stabilizovanému zastavěnému území. Součástí dalších žádostí, budou nesouhlasné námítky mých sousedů, kteří jsou taktéž vlastníci pozemků v areálové osadě s parc.č. 1060/4 a 1060/2

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla

uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025917**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 916

Podatel | **KEMKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6HQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 72ba7kxt

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

---

**Vyjádření**

Jako majitel dotčených nemovitostí podávám v příloze námítky k návrhu Územního plánu hlavního města Prahy ( METROPOLITNÍ PLÁN ).

*Pozn. pořizovatele: Námítky jsou vloženy v rámci ID 3035459 až 3035462.*

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky podatele jsou uvedeny v rámci ID 3035459 až 3035462 včetně příslušného vypořádání.

Námítka

**ID 3035459**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 916

Podatel | **KEMKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6HQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 72ba7kxt

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka č. 1

---

### Vyjádření

Žádám, aby mé nemovitosti, tj. dům č. p. 483 a pozemky p. č. 2528, 2527/1, 2527/2 a 2513/1 v katastrálním území Ruzyně, v Územním plánu hlavního města Prahy (Metropolitním plánu) nebyly zahrnuty do plochy produkční, ale aby byly zahrnuty do lokality / plochy OBYTNÉ.

### Odůvodnění

(Obr. č. 1 - Výkres Z01)

Požaduji zachování a vymezení plochy / lokality mých nemovitostí jako OBYTNÉ, protože můj dům, spolu s ostatními v ulici Za Teplárnou, je více než 80 let jako obytný trvale užíván, což návrh Metropolitního plánu nijak nerespektuje a zcela opomíjí.

V případě, že zůstanou v navrhovaném Metropolitním plánu mé nemovitosti zahrnuty v produkčním území, bude tím hrubě narušeno mé vlastnické právo k mým výše uvedeným nemovitostem. Změna funkčního využití z bydlení na produkci je nepřiměřeným a protiústavním zásahem do mého vlastnického práva k mým výše uvedeným nemovitostem (čl. 11 Listiny základních práv a svobod), protože eliminuje předpoklady pro trvalé bydlení a likviduje tak hodnotu mých nemovitostí určených k bydlení.

Ztrátou statusu OBYTNÉ dojde dále k mému znevýhodnění při možném řešení kompenzací Letištěm Václava Havla nebo jiným subjektem v souvislosti s dalším užíváním mých nemovitostí.

Jak vyplývá i z judikatury Nejvyššího správního soudu, veškerá omezení vlastnických práv z územního plánu vyplývající (tj. například omezení jejich využitelnosti – zastavitelnosti – způsobem požadovaným jejich vlastníkem) musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být činěna jen v nezbytně

nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada proporcionality, zásada subsidiarity a zásada minimalizace zásahu), jakož ani nesmí přesáhnout spravedlivou míru.

Pro omezení mého vlastnického práva k mým uvedeným nemovitostem tak, jak je nyní navrhováno v návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu), nejsou splněny výše uvedené požadavky pro toto navrhované omezení vlastnického práva, jak vyplývá z uvedeného v tomto podání.

Zásah do vlastnického práva mě jako vlastníka výše uvedených nemovitostí by musel být opřen o legitimní důvod a cíl – ten zde však absentuje. Není-li zde dán ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do mého vlastnického práva, potom tato absence legitimního cíle též vylučuje splnění dalších podmínek omezení vlastnického práva, tj. podmínku minimalizace zásahu a dodržení zásady subsidiarity, resp. ve vztahu k předmětnému omezení již zásada subsidiarity a minimalizace zásahu není dodržena.

Vzhledem k uvedenému jestliže by byl Metropolitní plán schválen a vydán v nyní předložené podobě, jednalo by se o nepřipustné omezení mého vlastnického práva k mým výše uvedeným nemovitostem, což by bylo rozporné s ochranou vlastnického práva dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod a dle čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava záboru ZPF a PUPFL, tj. nikoliv úprava využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:



Námítka

**ID 3035460**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 916

Podatel | **KEMKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6HQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 72ba7kxt

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka č. 2

---

### Vyjádření

Žádám, aby mé nemovitosti, tj. dům č. p. 483 a pozemky p. č. 2528, 2527/1, 2527/2 a 2513/1 v katastrálním území Ruzyně, v Územním plánu hlavního města Prahy (Metropolitním plánu) nebyly zahrnuty do koridoru dopravní infrastruktury - paralelní dráhy (ať již v návrhu nebo v územně rezervě) nebo do ochranného pásma paralelní dráhy.

### Odůvodnění

(Obr. č. 2 - Výkres Z03: plocha, koridor dopravní nebo technické infrastruktury (územní rezerva, návrh)

Ochranné pásmo paralelní dráhy je v návrhu Metropolitního plánu rozšířeno z předepsaných 600 m na cca 865 m jako „územní rezerva“. Žádám, aby mé výše uvedené nemovitosti v Územním plánu hlavního města Prahy (Metropolitním plánu) nebyly zahrnuty do koridoru dopravní infrastruktury - paralelní dráhy (ať již v návrhu nebo v územně rezervě) nebo do ochranného pásma paralelní dráhy.

V případě, že zůstanou v navrhovaném Metropolitním plánu mé nemovitosti zahrnuty v koridoru dopravní infrastruktury či v jejím ochranném pásmu, bude tím hrubě narušeno mé vlastnické právo k mým výše uvedeným nemovitostem. Zahrnutí mých nemovitostí do koridoru dopravní infrastruktury či do jejího ochranného pásma je nepřiměřeným a protiústavním zásahem do mého vlastnického práva (čl. 11 Listiny základních práv a svobod), protože eliminuje předpoklady pro trvalé bydlení a likviduje tak hodnotu mých nemovitostí určených k bydlení.

V případě, že nedojde k využití území navrhovaného jako paralelní dráha po její výstavbě, již zpětně jistě nedojde k překvalifikování nemovitostí na OBYTNÉ.

Požaduji zachování a vymezení plochy / lokality mých nemovitostí jako OBYTNÉ, protože můj dům, spolu s ostatními v ulici Za Teplárnou, je více než 80 let jako obytný trvale užíván, což návrh Metropolitního plánu nijak nerespektuje a zcela opomíjí.

Existence rozsáhlého koridoru či územní rezervy je také zbytečná a opoždí, neboť paralelní dráha byla v dokumentaci předložené Krajskému úřadu Středočeského kraje, odbor územního plánování a krajský stavební úřad, přesně vymezena.

Jak vyplývá i z judikatury Nejvyššího správního soudu, veškerá omezení vlastnických práv z územního plánu vyplývající (tj. například omezení jejich využitelnosti – zastavitelnosti – způsobem požadovaným jejich vlastníkem) musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada proporcionality, zásada subsidiarity a zásada minimalizace zásahu), jakož ani nesmí přesáhnout spravedlivou míru.

Pro omezení mého vlastnického práva k mým uvedeným nemovitostem tak, jak je nyní navrhováno v návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu), nejsou splněny výše uvedené požadavky pro toto navrhované omezení vlastnického práva, jak vyplývá z uvedeného v tomto podání.

Zásah do vlastnického práva mě jako vlastníka výše uvedených nemovitostí by musel být opřen o legitimní důvod a cíl – ten zde však absentuje. Není-li zde dán ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do mého vlastnického práva, potom tato absence legitimního cíle též vylučuje splnění dalších podmínek omezení vlastnického práva, tj. podmínku minimalizace zásahu a dodržení zásady subsidiarity, resp. ve vztahu k předmětnému omezení již zásada subsidiarity a minimalizace zásahu není dodržena.

Vzhledem k uvedenému jestliže by byl Metropolitní plán schválen a vydán v nyní předložené podobě, jednalo by se o nepřipustné omezení mého vlastnického práva k mým výše uvedeným nemovitostem, což by bylo rozporné s ochranou vlastnického práva dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod a dle čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava předmětného koridoru dopravní infrastruktury - paralelní dráhy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že Metropolitní plán plošně vymezuje konkrétní koridor pro umístění dopravní stavby a to na základě nadřazené dokumentace jako návrh (jedná se o nutný soulad s PÚR a ZÚR). Nejedná se o územní rezervu a nejedná se o vymezení ochranného pásma, které bude vyhlášeno příslušnými orgány státní správy až po realizaci paralelní dráhy. Samotný záměr

je podrobně odůvodněn v odůvodnění, vypořádání jiných připomínek a v odůvodnění nadřazené dokumentace.

Předmětné plochy jsou v dosavadním ÚP SÚ vymezeny jako rezerva pro plochu ;ZVO;, ale to jen s ohledem na fakt, že dosavadní ÚP SÚ i pro paralelní dráhu vymezuje pouze územní rezervu a není uveden do souladu s nadřazenou dokumentací. V návaznosti na upřesnění koridoru v MPP je přirozené, že došlo z podstaty věci k zařazení ploch do produkční lokality letiště. Vymezení obytných ploch v bezprostřední blízkosti přistávací dráhy není možné. Pouze některé z objektů jsou zahrnuty přímo do koridoru paralelní dráhy a to zcela v souladu s principem vymezování překryvných flexibilních koridorů v dostatečné šířce pro umístění a realizaci stavby. Objekty je možné v rámci vymezené VPS vyvlastnit, pokud by z nějakého důvodu (a podrobnějších upřesnění může existovat větší množství, další zpřesňování plochy je právě předmětem navazujících řízení) nebylo nutné pozemky využít, je tyto v souladu s regulativy MPP možné využívat i jinak. Metropolitní plán vymezuje plochu v šířce 350 metrů od osy dráhy s přízpusobením dalším hranicím v území, což je adekvátní hodnota pro realizaci záměru včetně některých souvisejících staveb včetně rozšíření areálu letiště. V současné době je platný a území závazný koridor ZÚR, který je širší - MPP tento koridor upřesňuje a nedochází tak k žádnému novému omezování vlastnických práv.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3035461**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 916

Podatel | **KEMKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6HQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 72ba7kxt

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka č. 2

---

**Vyjádření**

Žádám, aby mé nemovitosti, tj. dům č. p. 483 a pozemky p. č. 2528, 2527/1, 2527/2 a 2513/1 v katastrálním území Ruzyně v Územním plánu hlavního města Prahy (Metropolitním plánu) nebyly zahrnuty do záboru zemědělského půdního fondu.

**Odůvodnění**

(Obr.č.3 - Výkres 003 - Zábor ZPF I. a II. třídy ochrany - území 1370/604/2650 a 1370/604/2649 ad.)

Namítám zařazení mých nemovitostí do území záboru ZPF I. a II. třídy ochrany (území 1370/604/2650 ad.) a žádám o jejich vyjmutí z této plochy.

V případě, že zůstanou v navrhovaném Metropolitním plánu mé nemovitosti zahrnuty do záboru zemědělského půdního fondu, bude tím hrubě narušeno mé vlastnické právo k mým výše uvedeným nemovitostem. Zahrnutí mých nemovitostí do záboru zemědělského půdního fondu je nepřiměřeným a protiústavním zásahem do mého vlastnického práva (čl. 11 Listiny základních práv a svobod) k mým výše uvedeným nemovitostem.

Jak vyplývá i z judikatury Nejvyššího správního soudu, veškerá omezení vlastnických práv z územního plánu vyplývající (tj. například omezení jejich využitelnosti – zastavitelnosti – způsobem požadovaným jejich vlastníkem) musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada proporcionality, zásada subsidiarity a zásada minimalizace zásahu), jakož ani nesmí přesáhnout spravedlivou míru.

Pro omezení mého vlastnického práva k mým uvedeným nemovitostem tak, jak je nyní navrhováno v návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu), nejsou splněny výše uvedené požadavky pro toto navrhované omezení vlastnického práva, jak vyplývá z uvedeného v tomto podání.

Zásah do vlastnického práva mě jako vlastníka výše uvedených nemovitostí by musel být opřen o legitimní důvod a cíl – ten zde však absentuje. Není-li zde dán ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do mého vlastnického práva, potom tato absence legitimního cíle též vylučuje splnění dalších podmínek omezení vlastnického práva, tj. podmínku minimalizace zásahu a dodržení zásady subsidiarity, resp. ve vztahu k předmětnému omezení již zásada subsidiarity a minimalizace zásahu není dodržena.

Vzhledem k uvedenému jestliže by byl Metropolitní plán schválen a vydán v nyní předložené podobě, jednalo by se o nepřipustné omezení mého vlastnického práva k mým výše uvedeným nemovitostem, což by bylo rozporné s ochranou vlastnického práva dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod a dle čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel prověřil požadavek a vyhodnotil, že se jedná o nepochopení prvku odůvodnění ze strany podatele. Podatel totiž požaduje vyjmutí prvku záboru ZPF, ovšem tento prvek je vrstvou odůvodnění, která je odvozena z navrženého řešení dle závazného výkresu Z02 - součástí výroku, který stanoví, že předmětné plochy jsou součástí zastavitelného území, což je i smyslem daného požadavku, z něhož vyplývá, že cílem podatele je zachování zastavitelné plochy za účelem bydlení.

Výkres O 03 obsahuje vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond při pořizování a zpracování územně plánovací dokumentace, je součástí odůvodnění návrhu MPP, nejedná se o závaznou část dokumentace. Úprava ve vymezení předpokládaného důsledku záboru ZPF vyplývá z upřesnění metodiky vyhodnocení záborů ZPF.

Doslovné vyhovění požadavku, tak bylo vymezení nezastavitelné plochy pro zemědělské využití, což zjevně není smyslem požadavku. Pořizovatel tedy zároveň uvádí důvod, proč nebylo v kontinuitě právního i skutečného stavu ponechána plocha s možností bydlení.

Tyto plochy nebyly vymezeny, neboť jsou součástí nově vymezovaného prvku dopravní infrastruktury 660/-/1, Nová paralelní (RWY 06R/24L), tedy záměru dle nadřazené územně plánovací dokumentace, kterou MPP přejímá. Jedná se o stavbu národního strategického významu a úkolem MPP je tento záměr převzít a umístit v podrobnosti územního plánu. V rámci tohoto umístění byla vyhodnocena funkce bydlení v daných plochách jako nevhodná, nadto je třeba přihlídnout k faktu, že předmětné plochy jsou již dnes drobnými exklávami ploch pro bydlení, přičemž ÚP SÚ formou územní rezervy předjímá omezení bytové funkce již od svého schválení v roce 1999.

Z hlediska záboru ZPF je pak dále odůvodněn v příloze č. 1 odůvodnění, části Odůvodnění předpokládaných záboru zemědělského půdního fondu, označení 1370/604/2650 - "Jedná se o zábor pro dopravní infrastrukturu 660/-/1, Nová paralelní (RWY 06R/24L) na Letišti Václava Havla Praha. Jedná se o sérii výměrou menších záboru navázaných na vznik nové runwaye v místě navržených zastavitelných transformačních ploch s produkčním využitím. Letiště Václava Havla Praha je z hlediska významu pro civilní leteckou dopravu, a i v budoucnosti bude naším nejdůležitějším veřejným mezinárodním letištěm. Koncepce rozvoje letiště je dlouhodobě po desítky let stabilizovaná a odůvodněná. V platném plánu se jedná o územní rezervu dopravní infrastruktury nebo krajinné a městské zeleně, územní rezervu pro obytné využití nebo zvláštní komplexy občanského vybavení a plochu dopravní infrastruktury."

V posuzovaném případě byl shledán veřejný zájem na vybudování celostátně důležité dopravní infrastruktury výrazně převažujícím.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli

a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3035462**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 916

Podatel | **KEMKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6HQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 72ba7kxt

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Námítka č.4

---

### Vyjádření

Žádám, aby v textu týkajícím se popisu lokality 604/ Letiště Václava Havla byla uvedena skutečnost, že v ulicích Za Teplárnou a U Letiště se nachází rodinné domy, od svého postavení kolaudované a využívané jako OBYTNÉ, a aby byly stanoveny podmínky pro ochranu tohoto obytného území před negativními vlivy záměrů (paralelní dráha a další záměry a plochy vymezené v Metropolitním plánu).

### Odůvodnění

V textech týkajících se dané lokality je neúplný popis současného stavu dané lokality.

Například pod hlavičkou ODŮVODNĚNÍ VYMEZENÍ A REGULATIVŮ LOKALITY ve statí: I/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ není uvedena skutečnost, že v lokalitě ulic Za Teplárnou a U Letiště jsou již více než 80 let rodinné domy, od svého postavení kolaudované a využívané jako OBYTNÉ.

Pro zachování pravdivosti a úplnosti popisů lokality je nutné, aby texty byly doplněny uvedením skutečnosti, že v ulicích U Letiště a Za Teplárnou jsou rodinné domy dlouhodobě užívané k trvalému bydlení. Žádám, aby tato skutečnost byla v textu uvedena, aby bylo zřejmé, že situace obyvatel v této lokalitě vyžaduje (i ve spojitosti s paralelní dráhou, ale i dalšími záměry v území) zákonné a adekvátní řešení a zajištění jejich ochrany a aby tato ochrana byla v Metropolitním plánu zajištěna stanovením adekvátních podmínek pro ochranu tohoto obytného území – toto však dosud Metropolitní plán dosud nerespektuje.

Návrh Metropolitního plánu jde navíc protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. Dle § 18 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb. má územní plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území a pro příznivé životní prostředí, a to mj. na základě konkretizace ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních předpisů. Dle § 19 odst. 1 písm. c) a m) zákona č. 183/2006 Sb. je úkolem územního plánování též prověřování a posuzování potřeb změn v území, veřejného zájmu na jejich provedení, jejich přínosů, problémů, rizik s ohledem například na veřejné zdraví a životní prostředí, jakož i vytváření podmínek pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území. Metropolitní plán nestanovuje adekvátní podmínky pro ochranu obytné zástavby ulic U Letiště a Za Teplárnou před negativními vlivy záměrů na území, a tedy se zde jedná i o porušení požadavků stanovených zejména v § 18 odst. 1, 2 a 3 a § 19 odst. 1 ad. zákona č. 183/2006 Sb.

Jak vyplývá i z judikatury Nejvyššího správního soudu, veškerá omezení vlastnických práv z územního plánu vyplývající (tj. například omezení jejich využitelnosti – zastavitelnosti – způsobem požadovaným jejich vlastníkem) musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada proporcionality, zásada subsidiarity a zásada minimalizace zásahu), jakož ani nesmí přesáhnout spravedlivou míru.

Pro omezení mého vlastnického práva k mým uvedeným nemovitostem tak, jak je nyní navrhováno v návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu), nejsou splněny výše uvedené požadavky pro toto navrhované omezení vlastnického práva, jak vyplývá z uvedeného v tomto podání.

Zásah do vlastnického práva mě jako vlastníka výše uvedených nemovitostí by musel být opřen o legitimní důvod a cíl – ten zde však absentuje. Není-li zde dán ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do mého vlastnického práva, potom tato absence legitimního cíle též vylučuje splnění dalších podmínek omezení vlastnického práva, tj. podmínku minimalizace zásahu a dodržení zásady subsidiarity, resp. ve vztahu k předmětnému omezení již zásada subsidiarity a minimalizace zásahu není dodržena.

Vzhledem k uvedenému jestliže by byl Metropolitní plán schválen a vydán v nyní předložené podobě, jednalo by se o nepřipustné omezení mého vlastnického práva k mým výše uvedeným nemovitostem, což by bylo rozporné s ochranou vlastnického práva dle čl. 11 Listiny základních práv a svobod a dle čl. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.

## Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a výškové regulace, tj. nikoliv podmínky pro ochranu ani cílový charakter lokality, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že už v dosavadním ÚP SÚ bylo toto území spolu s paralelní dráhou vedeno jako rezerva pro jinou funkci než pro bydlení. V souladu s nadřazenou dokumentací musí MPP vymezit koridor pro paralelní dráhu v návrhu a z tohoto důvodu vymezuje i přímo sousedící enklávy obytných ploch jako součást produkční lokality, přesně v souladu s předpokladem platného plánu. V území je vymezený platný návrhový koridor pro paralelní dráhu v ZÚR, takže využití pozemků je už dnes výrazně omezeno. Nebude-li vymezený koridor využit pro navržený záměr, je možné ho při koordinaci využít i jinak včetně stávajícího využití (při zohlednění stávajících a budoucích limitů v území).

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem

MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

**ID 3025918**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 917

Podatel | **STRÁNSKÝ JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOMCO

Identifikátor podání Portálu Pražana | 72d767mg

Lokalita | 881

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zahradní restaurace na pozemku parc.č.157/2 v k.ú.

Hrdlořezy

---

### Vyjádření

**Žádáme o zařazení pozemku parc. č. 157/2 v k. ú. Hrdlořezy do zastavěného území – obytného, případně do jiné odpovídající zastavitelné funkční plochy, která reflektuje skutečný stav území a vydaná územní a stavební povolení.**

Identifikace území

- Pozemek: parc. č. 157/2
- Katastrální území: Hrdlořezy
- Umístění: mezi bytovým domem Mezilehlá 1 a komunikací Mezitratňová; jedná se o okrajovou parcelu na rozhraní zastavěného funkčního území.

### Odůvodnění

#### Odůvodnění

**1. Pozemek je již zastavěný – probíhá realizace stavby na základě platného územního i stavebního povolení „Zahradní restaurace“ na pozemku parc. č. 157/2 v katastrálním území Hrdlořezy při ul. Mezitratňová.**

K pozemku parc. č. 157/2 bylo vydáno:

- **Územní rozhodnutí** (výjimečně přípustná stavba v dané lokalitě) sp. zn. S P09 018140/2015/OVÚR/VLe, čj. P09 054683/2016/OVÚR/VLe ze dne 26.08.2016, které nabylo právní moci 06.10.2016

• **Stavební povolení** č. j. MCP09/012602/2019/OVÚR/VLe, vydané ÚMČ Praha 9 dne 21. 3. 2019, ve kterém je stavba **“Zahradní restaurace” povolena jako stavba s 1 NP a podzemním parkovištěm**, napojená na TI, s jasně vymezeným umístěním na pozemku.

V dokumentaci je doloženo, že byly splněny všechny podmínky dotčených orgánů a stavba byla umístěna v souladu s územním rozhodnutím. Stavební povolení nabylo právní moci, a stavba byla zahájena v zákonných lhůtách.

**Pozemek tedy fakticky i právně splňuje definici zastavěného území, neboť na něm existuje legálně povolená a realizovaná stavba.**

## **2. Území je fyzicky zastavěné a nenaplnuje charakter „nezastavitelné rekreační lokality“**

Podle textové části k lokalitě **881 Smetanka** Metropolitní plán uvádí:

*„Chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, stabilizované rekreační lokality Smetanka se strukturou krajiny výrazných údolí...“*

Toto vymezení popisuje zejména **zalesněné svahy nad Rokytkou, hřeben Smetanka – Aloisov**, a území volné krajiny a rekreačních ploch.

Parcela **157/2** však není součástí těchto svahů ani přírodních hodnot. Jedná se o **okrajový prvek mezi bytovým domem a ulicí**, bez přímé vazby na jádrové hodnoty rekreační lokality Smetanka.

## **Z ekologického zhodnocení vyplývá:**

(příloha– *Přírodovědné zhodnocení a ekologický význam pozemku p. č. 157/2.*)

- pozemek nenese přírodní prvky odpovídající „krajinné struktuře výrazných údolí“,
- nebyly identifikovány hodnoty, které by vyžadovaly zachování v režimu nezastavitelnosti,
- pozemek je silně antropogenně ovlivněn a stavebně dotčen.

## **3. Pozemek již urbanisticky zapadá do městské struktury – obklopen obytnou zástavbou**

Parcela je:

- z jedné strany přiléhající k **bytovému domu Mezilehlá 1**,
- z druhé strany ke **komunikaci Mezitrat'ová**,
- v bezprostředním kontaktu se zastavěnou plochou Hrdlořez,
- v bezprostředním dosahu MHD a páteří dopravní obsluhy.

Nejedná se tedy o volnou, přírodní plochu, ale o **logické doplnění městské struktury** na rozhraní urbanizované části a dopravní infrastruktury.

#### **4. Ponechání pozemku v nezastavitelném režimu je v rozporu s realitou i s veřejnoprávně povoleným využitím**

Pokud by Metropolitní plán zařadil pozemek do nezastavitelné rekreační plochy:

- **odporovalo by to pravomocným rozhodnutím stavebního úřadu,**
- **vznikl by rozpor mezi MPP a platným stavem území,**
- omezilo by to řádné užívání již povolené stavby, což je právně nepřípustné.

#### **Shrnutí**

- Pozemek č. 157/2 v k. ú. Hrdlořezy **je zastavěný a využíváný na základě platného stavebního povolení.**
- Urbanisticky tvoří **součást zastavěného území** obklopeného obytnými objekty.
- Neobsahuje hodnoty rekreační lokality Smetanka – nachází se na okraji, mimo její přírodní jádro.
- Zařazení mezi nezastavitelné plochy by bylo v **rozporu s povolenou stavbou**, vyvolalo by nesoulad s reálným stavem i právním stavem území.

**Z tohoto důvodu žádáme o úpravu Metropolitního plánu a zařazení pozemku do zastavěného území – obytného.**

#### **Přílohy**

1. Stavební povolení č. j. MCP09/012602/2019/OVÚR/VLe (ÚMČ Praha 9) – doloženo.



2. Přírodovědné zhodnocení pozemku p. č. 157/2, Hrdlořezy – doloženo.
  3. Fotodokumentace stávajícího stavu.
  4. Vizualizace finálního stavu zahradní restaurace.
- 

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání na daném pozemku, byla úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava využití a struktury na daném pozemku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP

nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025939**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 919

Podatel | **Budějovická GAMA s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW3J1

Identifikátor podání Portálu Pražana | 734z5fv4

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Pozitivní GAMMA 060

---

### Vyjádření

**Souhlasná námítka** : Souhlasíme s uvedenou výškovou regulací ve čtvercích 12 NP a využitím ploch jako stabilizované území občanské vybavenosti, značenou plochou. Na předmětném pozemku, mimo zmíněnou plochu plánujeme rozšíření areálu polikliniky.

### Odůvodnění

Metropolitní plán respektuje modernistickou zástavbu sídlišť jako nedílnou součást dnešního města. I v těchto částech města podporuje odlišnost a autonomii jednotlivých lokalit, umožňuje vkládání nových vrstev zástavby a městského života do otevřených struktur sídlišť. V lokalitě připravujeme další rozvoj Polikliniky, pro níž zpracováváme studii v souladu s novým metropolitním plánem.

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3032124**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 922

Podatel | **KLEMENTOVÁ MARTINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHOR9

Identifikátor podání Portálu Pražana | zdxkj8ap

Lokalita | 330, 872, 215, 907, 725, 329, 833, 328

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Křížení Břevnovské radiály a ulice Slánská, Praha 17 - Řepy

---

### Vyjádření

#### **Námítka k Metropolitnímu plánu hl. města Praha - Mimoúrovňová křižovatka ulice Slánská a Břevnovské radiály**

Jako občan městské části Praha 17 – Řepy, žijící a vlastníci nemovitost v lokalitě označené v Metropolitním plánu jako lokalita 328 / Bílá Hora Z (06) 0 [S], se na Vás obracím s touto námitkou k návrhu Metropolitního plánu, konkrétně k výstavbě mimoúrovňové křižovatky ulice Slánská a Břevnovské radiály. Tato křižovatka, jak je navržena, by přivedla další desítky tisíc aut do lokality Bílá Hora a měla by zásadní dopad na kvalitu života obyvatel této lokality a zcela by narušila cílový charakter lokality, který je v Metropolitním plánu vymezen jako stabilizovaná obytná zóna se strukturou zahradního města.

### Odůvodnění

#### **Zatížení dopravou a hlukem**

Vytvoření plánované křižovatky by vedlo k neúnosnému zvýšení dopravního zatížení v předmětné oblasti, což by mělo za následek nejen výrazné zvýšení hluku, ale také zhoršení kvality ovzduší. Lokalita Bílá Hora je již nyní vystavena značnému dopravnímu zatížení, a další nárůst dopravy by měl devastující vliv na životní prostředí a zdraví obyvatel. Hluk, znečištění a intenzita dodatečné tranzitní dopravy, které by křižovatka přinesla, by zásadně ovlivnily každodenní život, odpočinek a zdraví obyvatel nejen lokality Bílá Hora, ale i sousedící lokality 329 / Fialka Z (06) 0 [S] a lokality 520 Sídliště Řepy Z (07) 0 [S].

Dle Odůvodnění vymezení a regulativů lokality v Metropolitním plánu přispěje zprovoznění Břevnovské radiály ke snížení dopravního

zatížení na vnitřní síti místních komunikací a „zkvalitnění životního prostředí dotčené, dopravně klidnější západní oblasti Prahy“. S tím by bylo možné souhlasit za předpokladu, že nedojde k vybudování křížení Břevnovské radiály s ulicí Slánská, které by naopak znamenalo přivedení tranzitní dopravy na ulici Slánská, kde je již v současné době velmi intenzivní automobilový provoz. S tím by došlo ke zhoršení kvality životního prostředí této oblasti a zhoršení života místních obyvatel, a tím k popření záměru stanoveného pro tuto oblast.

Kromě toho je třeba vzít v úvahu i hlukovou zátěž, kterou tyto lokality již nyní zažívají v důsledku nízkého přeletu letadel. V situacích, kdy nelze využít hlavní přistávací dráhu, dochází k přeletům nad těmito lokalitami, což zvyšuje hlukovou zátěž a negativně ovlivňuje kvalitu života a zdraví obyvatel. Další zhoršení hlukové situace v důsledku výstavby křižovatky by bylo pro obyvatele žijící v těchto lokalitách neúnosné až devastující.

### **Narušení cílového charakteru lokality**

Podle textové části Metropolitního plánu je cílem dotvořit a posilovat charakter lokality Bílá Hora jako zastavitelné, stabilizované, obytné lokality se strukturou zahradního města, která je součástí městské krajiny. Výstavba mimoúrovňové křižovatky a přivedení dalších desetitisíců aut by tento cíl zcela popřela. Místo toho, aby se lokalita rozvíjela jako klidná obytná zóna s důrazem na zahradní město a veřejná prostranství, by se proměnila v dopravní uzel, který by narušil prostorové uspořádání a homogenitu současného uspořádání zástavby.

Kromě toho, lokality Fialka a Sídliště Řepy, které sousedí s Bílou Horou, jsou rovněž vymezeny jako stabilizované obytné zóny. Narušení dopravními aktivitami spojenými s křižovatkou by vedlo k degradaci kvality života obyvatel těchto lokalit, neboť by byli vystaveni zvýšenému hluku a znečištění ovzduší. Tento negativní dopad by mohl dále vést k poklesu atraktivity oblasti pro bydlení, které je už nyní jedním z nejpálčivějších problémů hlavního města.

### **Alternativní řešení**

Jako alternativu navrhuji zcela zrušit výstavbu mimoúrovňového křížení Břevnovské radiály a ulice Slánská. Vyústění Břevnovské radiály o několik set metrů dále u západní hranice města, kde se nachází již vybudovaná síť příjezdových a výpadových silnic do a z Prahy, bude minimalizovat dopad na obytné zóny městské části Prahy 17 a zachová cílový charakter jak lokality Bílá hora, tak i lokality Fialka a Sídliště Řepy, které se nacházejí v bezprostřední blízkosti ulice Slánská. Město by dále mělo dát přednost vybudování terminálů P+R, které nabízejí možnost nechat auto před hranicemi

města a využít kvalitní a neustále se rozšiřující síť městské hromadné dopravy. Takové řešení by nejen přispělo k výraznému snížení negativních vlivů na životní prostředí a kvalitu života obyvatel těchto částí města, ale bylo by levnější a přineslo by užitek většímu počtu obyvatel.

### **Závěr**

Plánovaná výstavba mimoúrovňové křižovatky Břevnovské radiály a ulice Slánská by byla v rozporu s cíli a úkoly stavebního zákona z těchto důvodů:

- 1) **Zvýšení dopravního zatížení:** Výstavba křižovatky by vedla k výraznému zvýšení dopravního zatížení v oblasti, což je v rozporu s cíli stavebního zákona, které se zaměřují na ochranu kvality života obyvatel a životního prostředí.
- 2) **Hluková zátěž:** Křižovatka by přinesla zvýšení hlukové zátěže, což by negativně ovlivnilo zdraví obyvatel. Stavební zákon vyžaduje, aby se při plánování výstavby braly v úvahu hlukové limity, které by dle již provedených simulací byly překročeny.
- 3) **Zachování cílového charakteru lokalit:** Výstavba křižovatky by narušila cílový charakter stabilizovaných obytných zón, jako jsou Bílá Hora, Fialka a Sídliště Řepy, což je v rozporu s principy kvalitního urbanismu a plánování, které stavební zákon podporuje.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti žádám o zrušení plánu výstavby mimoúrovňové křižovatky ulice Slánská a Břevnovské radiály. Jsem přesvědčena, že výše navržené alternativní řešení bude mnohem lépe odpovídat cílům udržitelného rozvoje města, ochrany životního prostředí a ochrany kvality života obyvatel žijících v lokalitách městské části Prahy 17. Praha má být příjemné město pro život!

---

### **Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčeném území, byla zejména drobná korekce trasy předmětného koridoru, tj. nikoliv úprava v místě mimoúrovňové křižovatky Břevnovské radiály s ulicí Slánská, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že ve vymezení koridoru pro Břevnovskou radiálu navazuje Metropolitní plán na nadřazenou dokumentaci (ZÚR). V tomto území je koridor pro Břevnovskou radiálu vymezen jako tunelový úsek, což okolí zatíží jen minimálně. MÚK Břevnovská radiála s komunikací Slánská je primárně vymezená pro možnosti napojení lokalit na radiálu a vyvedení dopravy z lokalit buď směrem na Městský okruh nebo směrem na Pražský okruh. Jak z odůvodnění kapitoly 9 k prvku 610/-/69 lze vyčíst, „Konkrétní technické řešení Břevnovské radiály bude muset dokázat že nedojde k poškození vymezených přírodních a kulturních hodnot (speciálně v řešení křižovatky se Slánskou ulicí, ...)“.

MÚK převezme současné zatížení dopravou z povrchu do tunelové trasy Břevnovské radiály jak ve směru do centra města, tak



především na nadřazený systém komunikací Pražský okruh a dálnice D6 (potažmo i D5 a D7). Trasa Slánské zůstává ve své stopě a budou na ni napojeny pouze přímé rampy kosodélné křižovatky z podzemní tras Břevnovské radiály. Pokud by MÚK nebyla realizována, téměř veškerá doprava by byla orientována jižním směrem na Plzeňskou a Jeremiášovu bez možnosti přímého dopravního napojení MČ Praha 17 na nadřazený komunikační systém. Smyslem křižovatky a celé Břevnovské radiály je tedy opačný, odlehčit Karlovarské a sousedícím obytným lokalitám.

Nadřazená dokumentace stanovila úkol pro územní plán - podrobně prověřit prostorové parametry křižovatky se Slánskou, z tohoto úkolu přímo vyplývá, že křižovatka zde vymezená být musí. Konkrétní dopravní parametry a navazující opatření budou předmětem navazujících řízení.

Námítka

**ID 3025946**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 926

Podatel | **BHY Czech, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03K8Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | 74emtkhv

Lokalita | 926, 758, 073

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka č. 1 - Doplnění hladiny věží do čtverce, jehož součástí jsou pozemky č. parc. 98/6 a 98/8, k.ú. Radlice, v lokalitě 073/Radlice

**Vyjádření**

Jako vlastník pozemků č. parc. 98/6 a 98/8, k.ú. Radlice, které se nacházejí v lokalitě **073/Radlice s** hybridní strukturou, **žádáme o** uvedení vyznačené plochy do souladu s vydaným povolením výškové stavby, tedy o **doplnění stanovení hladiny věží** ve vyznačeném čtverci v lokalitě 073/Radlice, a to tak, aby **maximální regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) ve vyznačeném čtverci**, jehož součástí jsou výše uvedené pozemky v k.ú. Radlice, **byl 15 nadzemních podlaží**.

**Odůvodnění**

Na sousedním pozemku č. parc. 98/9, k.ú. Radlice, ve vlastnictví společnosti WALTER a.s., na úpatí Dívčích hradů v areálu bývalého energetického centra továrny WALTER (dříve n.p. Motorlet), se nachází stávající nevyužívaný železobetonový komín o výšce cca 120 m. Jedná se o jeden z nejvyšších komínů v Praze, představuje nejen významný orientační bod a symbol celých Radlického údolí, ale i připomínku bohaté průmyslové historie Prahy.

Společnost WALTER a.s. – vlastník stavby železobetonového komína má v úmyslu zrealizovat unikátní výškovou stavbu, v jejímž samotném středu se nachází žb komín. Stavba nazvaná „**Kotelna Radlice – II. etapa dostavby areálu Walter – Radlice**“ (dále jen jako „**Záměr dostavby komína**“), která se dotýká také pozemků č. parc. 98/6 a 98/8, k.ú. Radlice, má v současné době vydáno právoplatné stavební povolení č.j. MC05 283382/2019 ze dne 26.11.2019, právní moci nabylo dne 28.12.2019 (*viz příloha č. 1*), platnost povolení byla prodloužena rozhodnutím č.j. MC05 59118/2024 ze dne 12.3.2024 do 28.5.12.2025 (*viz příloha č. 2*), o další povolení platnosti povolení

bude požádáno. **Společnosti BHY Czech, a.s. souhlasí se Záměrem dostavby komína, který se dotýká také pozemků ve vlastnictví společnosti - č. parc. 98/6 a 98/8, k.ú. Radlice.**

Záměr dostavby komína řeší přeměnu stávajícího komína na administrativně bytový objekt. Nejvyšší bod záměru má výšku +49,850m = 326,05 m n.m., **záměr byl kladně posouzen jako výšková stavba** – dle platného územního plánu se jedná o území výškové regulace Oblasti 2. Úřad územního plánování potvrdil soulad Záměru dostavby komína s platným Územním plánem SÚ hl.m. Prahy (viz závazné stanovisko č.j. MHMP 1562149/2019 ze dne 8.8.2019, opraveno Usnesením č.j. MHMP 1970111/2019 ze dne 2.10.2019 - viz příloha č. 3). Objekt navazuje na stávající výstavbu a při pohledech z území památkové rezervace v hl. m. Praze se prakticky neprojeví a nedojde tedy k negativnímu zásahu do horizontu pohledově se uplatňujícího ve vztahu k památkové rezervaci.

Ve vyjádření ke studii Záměru dostavby komína, které vydal IPR pod č.j. 10405/18 dne 28.12.2018 (viz příloha č. 4) se dále uvádí: „...**V zorných úhlech z ulice Radlická objekt tvoří solitér, který může sloužit jako žádoucí orientační bod. Objekt atypického komínu vhodně doplňuje výstavbu v oblasti areálu bývalé Waltrovky, podporuje diverzitu hybridní urbanistické struktury, která je typická kompaktními a rozvolněnými bloky se solitéry a různorodým výškovým uspořádáním zpravidla doplněným hladinou věží. Hybridní struktura typická pro okolní zástavbu umožňuje technické inovace, kterou bezpochyb předložený záměr je.**“

Na základě výše uvedeného schválení výškové stavby kolem stávajícího žb komína Vás **žádáme o doplnění návrhu Metropolitního plánu o hladinu věží v ploše, ve kterém se stávající stavba komína nachází – a to tak, aby maximální regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) byl 15 nadzemních podlaží, neboť výška atiky posledního povoleného nadzemního podlaží je 49,850 m.** Záměr byl již v minulosti kladně posouzen.

I když je stavba Záměru dostavby komína již povolena, není dosud realizována, a tak jakákoliv změna stavby před dokončením by se v době platnosti Metropolitního plánu mohla dostat mimo soulad s územním plánem. Domníváme se, že solitérní dostavba železobetonového komína v revitalizovaném území brownfieldu je velmi žádoucí, “zjemňuje“ celkovou výšku komína, dává stavbě komína novou funkci. Navrhovaná výšková regulace 6NP, resp. 7NP, je zcela nedostatečná a nereflektuje již vydaná závazná stanoviska a povolení stavby o celkové výšce 50m.

Přikládáme také základní vizualizace Záměru dostavby komína.

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel mimoto uvádí, že rozmezí podlažnosti 6 (tj. 4–6 RNP) odpovídá reálnému stavu okolní zástavby a umožňuje i realizaci jednoho ustoupeného podlaží. Samotná existence komínu o výšce cca 120 m nezakládá důvod pro zvýšení rozmezí podlažnosti na 15 RNP. Podle čl. 97 odst. 1) "Výšková regulace se nevztahuje na jiné stavby, (např. stavby a zařízení dopravní nebo technické infrastruktury)."

Pokud by se v území nacházela budova s vyšším počtem RNP, než připouští regulace, lze postupovat podle čl. 103 odst. 6) "Stávající budovy s vyšším počtem RNP, než je přípustné dle výškové regulace, je možné nahradit novými budovami s jakýmkoliv počtem RNP, pokud RPB nové budovy nepřekročí RPB původní budovy a regulovaná výška nové budovy nepřekročí regulovanou výšku původní budovy."

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických

pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3025947**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 926

Podatel | **BHY Czech, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03K8Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | 74emtkhv

Lokalita | 926, 758, 073

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka č. 2 - Změna RNP na pozemku č. parc. 98/6 a 98/8, k.ú. Radlice

---

### Vyjádření

Jako vlastník pozemků č. parc. 98/6 a 98/8, k.ú. Radlice, které se nacházejí v lokalitě **073/Radlice s** hybridní strukturou, **žádáme o** uvedení vyznačené plochy do souladu s vydaným povolením výškové stavby, tedy o **změnu maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží (RNP) ve vyznačeném čtverci**, jehož součástí jsou výše uvedené pozemky v k.ú. Radlice, **na 15 nadzemních podlaží**.

### Odůvodnění

Jako alternativu v námítce č. 1 žádáme o změnu celkového RNP ve vyznačeném čtverci. Níže uváděné přílohy jsou shodné s přílohami dokládány k námítce č. 1.

Na pozemku č. parc. 98/9, k.ú. Radlice ve vlastnictví společnosti WALTER a.s., na úpatí Dívčích hradů v areálu bývalého energetického centra továrny WALTER (dříve n.p. Motorlet), se nachází stávající nevyužívaný železobetonový komín o výšce cca 120 m. Jedná se o jeden z nejvyšších komínů v Praze, představuje nejen významný orientační bod a symbol celých Radlického údolí, ale i připomínku bohaté průmyslové historie Prahy.

Společnost WALTER a.s. – vlastník stavby železobetonového komína, má v úmyslu zrealizovat unikátní výškovou stavbu, v jejímž samotném středu se nachází žb komín. Stavba nazvaná „**Kotelna Radlice – II. etapa dostavby areálu Walter – Radlice**“ (dále jen jako „**Záměr dostavby komína**“), která se dotýká také pozemků ve vlastnictví společnosti BHY Czech, a.s., má v současné době vydáno právoplatné stavební povolení č.j. MC05 283382/2019 ze dne 26.11.2019, právní moci nabylo dne 28.12.2019 (viz příloha č. 1),

platnost povolení byla prodloužena rozhodnutím č.j. MC05 59118/2024 ze dne 12.3.2024 do 28.5.12.2025 (viz příloha č. 2), o povolení platnosti povolení bude v těchto dnech požádáno. Společnost BHY Czech a.s. se Záměrem dostavby komína souhlasí.

Záměr dostavby komína řeší přeměnu stávajícího komína na administrativně bytový objekt. Nejvyšší bod záměru má výšku +49,850m = 326,05 m n.m., záměr byl posouzen jako výšková stavba – dle platného územního plánu se jedná o území výškové regulace Oblasti 2. Úřad územního plánování potvrdil soulad Záměru dostavby komína s platným Územním plánem SÚ hl.m. Prahy (viz závazné stanovisko č.j. MHMP 1562149/2019 ze dne 8.8.2019, oprava dle usnesení č.j. MHMP 1970111/2019 ze dne 2.10.2019 - viz příloha č. 3). Objekt navazuje na stávající výstavbu a při pohledech z území památkové rezervace v hl. m. Praze se prakticky neprojeví a nedojde tedy k negativnímu zásahu do horizontu pohledově se uplatňujícího ve vztahu k památkové rezervaci.

Ve vyjádření ke studii Záměru dostavby komína, které vydal IPR pod č.j. 10405/18 dne 28.12.2018 (viz příloha č. 4) se dále uvádí: „...V zorných úhlech z ulice Radlická objekt tvoří solitér, který může sloužit jako žádoucí orientační bod. Objekt atypického komínu vhodně doplňuje výstavbu v oblasti areálu bývalé Waltrovky, podporuje diverzitu hybridní urbanistické struktury, která je typická kompaktními a rozvolněnými bloky se solitéry a různorodým výškovým uspořádáním zpravidla doplněným hladinou věží. Hybridní struktura typická pro okolní zástavbu umožňuje technické inovace, kterou bezpochyb předložený záměr je. "

Na základě výše uvedeného schválení výškové stavby kolem stávajícího žb komína **Vás žádáme o změnu RNP v ploše, ve které se stávající stavba komína nachází a to včetně sousedních dotčených pozemků č. parc. 98/6 a 98/8, k.ú. Radlice – a to tak, aby maximální regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) byl 15 nadzemních podlaží, neboť výška atiky posledního povoleného nadzemního podlaží je 49,850 m.**

I když je výše uvedená stavba již povolena, není dosud realizována, a tak jakákoliv změna stavby před dokončením by se v době platnosti Metropolitního plánu mohla dostat mimo soulad s územním plánem. Domníváme se, že solitérní dostavba železobetonového komína v revitalizovaném území brownfieldu je velmi žádoucí, "zjemňuje" celkovou výšku komína, dává stavbě komína novou funkci. Navrhovaná výšková regulace 6NP, resp. 7NP, je zcela nedostatečná a nereflktuje již vydaná závazná stanoviska a povolení stavby o celkové výšce 50m.



### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel mimoto uvádí, že rozmezí podlažnosti 6 (tj. 4–6 RNP) odpovídá reálnému stavu okolní zástavby a umožňuje i realizaci

jednoho ustoupeného podlaží. Samotná existence komínu o výšce cca 120 m nezakládá důvod pro zvýšení rozmezí podlažnosti na 15 RNP. Podle čl. 97 odst. 1) "Výšková regulace se nevztahuje na jiné stavby, (např. stavby a zařízení dopravní nebo technické infrastruktury)."

Pokud by se v území nacházela budova s vyšším počtem RNP, než připouští regulace, lze postupovat podle čl. 103 odst. 6) "Stávající budovy s vyšším počtem RNP, než je přípustné dle výškové regulace, je možné nahradit novými budovami s jakýmkoliv počtem RNP, pokud RPB nové budovy nepřekročí RPB původní budovy a regulovaná výška nové budovy nepřekročí regulovanou výšku původní budovy."

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3025975**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 929

Podatel | **KŘÍŽOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGOLG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 75h5mtj2

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Usnesením soudu o dědictví 4D 953/2010-84 ze dne 14. 2. 2011 jsem nabyla vlastnické právo k pozemku parc. č. 1017/6 v k. ú. Klánovice (dále jen „Pozemek“) dotčenému návrhem Upraveného Metropolitního plánu, který nově oproti Metropolitnímu plánu v čl. 149 odst. 5 textové části mění možné využití Pozemku. Upravený Metropolitní plán představuje zásadní změnu využití Pozemku oproti dosavadnímu územnímu plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy ve znění opatření obecné povahy č. 55 z roku 2018, kterým byla vydána změna Z 2832/00 (dále jen „Územní plán“). S touto změnou provedenou Upraveným Metropolitním plánem nesouhlasím, a proto k návrhu Upraveného Metropolitního plánu uplatňuji své námítky podle § 52 odst. 2 StavZ v rozsahu a z důvodů uvedených níže.

Dle Územního plánu je Pozemek zařazen do plochy „OB – čistě obytné“. Hlavním využitím pozemků v této ploše jsou plochy pro bydlení podle oddílu 4 pododdílu 1a) regulativů funkčního a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy, v úplném znění k 11. 9. 2025 (dále jen „Regulativy“). Na pozemku bylo v minulosti v souladu s podmíněně přípustným využitím vystavěno sportovní zařízení (dále jen „Hřiště“). Zřejmě v návaznosti na vybudované Hřiště Upravený Metropolitní plán zařadil Pozemek do plochy určené pro stávající rekreační vybavenost. Dle článku 149 textové části Upraveného

Metropolitního plánu je stávající veřejná vybavenost určena k zachování.

Ochrana stávající veřejné vybavenosti dle čl. 149 Upraveného Metropolitního plánu má

konzervovat na dotčených pozemcích stojící stavby veřejné vybavenosti. Celé území

jihovýchodně od Pozemku je bez pochyby hodno této ochrany.

V případě Pozemku je však situace odlišná:

### Odůvodnění

1) Nekoncepčnost zařazení Upravený Metropolitní plán se zařazením Pozemku do plochy stávající rekreační vybavenosti zásadně a zcela nepochopitelně odchytil od úpravy v Územním plánu. Pozemek svou velikostí, charakterem i způsobem dosavadního využití plně odpovídá okolním soukromým pozemkům, které jsou v dosavadním Územním plánu správně vedeny jako čistě obytné plochy a které Upravený Metropolitní plán nadále ponechává v obdobné kategorii – tedy jako stavební bloky ve struktuře zahradního města. Okolní pozemky drobných vlastníků mají srovnatelnou výměru jako dotčený Pozemek a nacházejí se přímo u komunikace, což potvrzuje jejich logické a funkční začlenění do obytného území. Naopak pozemky hlavního města Prahy jihovýchodně od Pozemku jsou mnohonásobně větší, urbanisticky ucelené a zjevně koncipované pro umístění sportovišť či obdobné veřejné vybavenosti. Z uvedených okolností vyplývá, že Pozemek tvoří přirozenou součást obytné struktury sousedních pozemků určených k bydlení, což původní Územní plán správně reflektoval. Zařazení Pozemku do veřejné vybavenosti v Upraveném Metropolitním plánu postrádá racionální urbanistické opodstatnění. Takové zařazení by mělo smysl v případě, kdyby Pozemek byl společně se všemi sousedními k rekreačním účelům užíván v rámci jednoho celku (sportovišť). Pozemek však s okolním areálem nijak účelově nesouvisí a nikdy ani neměl být jeho trvalou součástí. Tomu odpovídá i jeho právní režim. Sousední pozemky, na kterých se nachází současná rekreační vybavenost, jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy, svěřené do správy Městské části Praha – Klánovice. Pozemek je naopak v mém osobním vlastnictví a já jako současný vlastník nemám v úmyslu zde jakékoli zařízení rekreační vybavenosti realizovat, naopak vzhledem ke stanoveného způsobu využití dle Územního plánu měl být Pozemek využíván právě k bydlení. S popsanou nekoncepční změnou provedenou Upraveným Metropolitním plánem proto nesouhlasím a mám za to, že stávající způsob využití Pozemku podle Územního plánu je vhodnější a měl by být zachován i v Upraveném Metropolitním plánu.

2) Nesoulad s faktickým využitím Nekoncepčnost zařazení pozemku umocňuje skutečnost, že Hřiště se na Pozemku od roku 2025 již nenachází. Na Pozemku již tedy není dán ani účel zvláštní ochrany

veřejné vybavenosti. Příloha: screenshot satelitní mapy dotčeného Pozemku pořízené dne 26. 6. 2025, dostupné na ESRI World Imagery Wayback Určením pozemku pro zachování stávající rekreační vybavenosti Pořizovatel dává jasně najevo, že chce zachovat aktuální charakter města a zásadně do něj nezasahovat. Pokud se na Pozemku žádná stávající rekreační vybavenost nenachází, postupuje přímo proti této zásadě konzervace. Podle stávajícího Územního plánu je Pozemek zařazen mezi plochy určené k obytné zástavbě, a to v mimořádně atraktivní lokalitě. Nachází se v krátké dojezdové vzdálenosti do centra Prahy jak veřejnou dopravou, tak soukromým vozidlem, a zároveň těží z bezprostřední blízkosti občanské vybavenosti i okolní přírody. Územní plán tedy dlouhodobě předpokládal, že tato kombinace dostupnosti, infrastruktury a příjemného prostředí umožní využít Pozemek jako plnohodnotné místo pro bydlení s vysokým rozvojovým potenciálem. Naproti tomu Upravený Metropolitní plán přináší zásadní obrat. Nově totiž neumožňuje výstavbu pro bydlení, a místo toho na pozemku připouští pouze stavby související se stávající veřejnou vybaveností umístěnou na okolních pozemcích ve vlastnictví hlavního města Prahy. Tím je Pozemek fakticky degradován na obslužnou nebo doplňkovou funkci, která neodráží jeho lokalitu, předchozí územně plánovací předpoklady, ani jeho původní investiční hodnotu. Zařazení do plochy stávající veřejné vybavenosti bylo zcela nepochybně odůvodněno stavbou Hřiště. Po odstranění předmětu ochrany již však není důvod pro odchýlení se od úpravy v Územním plánu. Postupem dle Upraveného Metropolitního plánu dojde k významnému zásahu do mého vlastnického práva k Pozemku pro důvod, který odpadl.

### III. Závěr

Z uvedených skutečností vyplývá, že zařazení Pozemku do plochy stávající rekreační vybavenosti v Upraveném Metropolitním plánu postrádá věcné, urbanistické i právní opodstatnění. Pozemek svou povahou, velikostí a umístěním jednoznačně patří k okolním soukromým pozemkům určeným pro bydlení, zatímco skutečnou funkci veřejné vybavenosti plní až rozsáhlé pozemky hlavního města Prahy jihovýchodně od něj. Současná úprava v Upraveném Metropolitním plánu nepřiměřeně omezuje vlastnické právo vlastníka Pozemku, snižuje hodnotu nemovitosti a neodpovídá reálnému stavu ani logické urbanistické struktuře území. Zařazení do ploch stávající veřejné vybavenosti bylo původně motivováno existencí Hřiště, které však bylo v roce 2025 odstraněno, a důvod pro zvláštní ochranu veřejné vybavenosti proto zanikl. Upravený Metropolitní plán se tak bez relevantního odůvodnění odchýlil od původního Územního plánu, který Pozemek správně vedl jako čistě obytnou plochu. Tento vývoj způsobu využití Pozemku považuji za krajně nešťastný i vzhledem k jeho historii. Moje rodina původně ještě jako komplex zemědělsky obhospodařovaných luk vlastnila celý areál včetně pozemků, na kterých se nyní nachází rekreační zařízení. V restitučních však zpátky

dostala jen Pozemek, protože na zbytku plochy byla z libovůle minulého režimu vystavěna rekreační zařízení. A nyní dle navrhované úpravy Upraveného Metropolitního plánu mi je nakonec vnucován tento způsob využití i na Pozemku. Za dané situace neexistuje žádný legitimní důvod, aby Pozemek nebyl i nadále zařazen do obytné plochy (stavební bloky ve struktuře zahradního města), která odpovídá jeho charakteru i funkčnímu určení.

Žádám proto o změnu vymezení Pozemku v Upraveném Metropolitním plánu na zahradu v zastavitelném území ve struktuře zahradního města tak, jak nejlépe odpovídá stávající úpravě Územního plánu a jak jsou zařazeny ostatní pozemky se stejnými vlastnostmi v okolí.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025979**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 931

Podatel | **GREGOROVÁ HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDKGYM

Identifikátor podání Portálu Pražana | 76s72d9y

Lokalita | 912, 260, 406

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

změna zastavitelnosti plochy v současné době vedené jako PZO, která byla opatřením SÚ zastavěna, pozemek parc.č. 2255/2 a související dle VL238 v k.ú. Lipence, pozemek se skládá z části PZO a ZMK, námítka k umístění hranice zastavitelnosti byla podána opakovaně v roce 2018 a roce 2022, jsem vlastníkem pozemku

**Odůvodnění**

v průběhu schvalování návrhu územního plánu došlo k zastavění doplňkovými stavbami pro stavbu chaty na sousedním pozemku, charakterem jsou oba pozemky totožné, jedná se o funkční plochu PZO, připomínku nelze importovat a na portálu není evidována, proto podávám opakovaně stejnou námítku, jsem vlastník pozemku parc.č. 2051, 2052, 2255/2 a další dle listu VL238 v k.ú. Lipence, sousední pozemek parc.č. 2254/2 v k.ú. Lipence je ve vlastnictví pana xxx méně jak 5 let a již je navržena změna z funkční plochy ZMK na zastavitelnou a pozemek současný vlastník zastavěl

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Námítka

**ID 3025992**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 933

Podatel | **CGI Metropole, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV6EZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 77qp5vdi

Lokalita | 712

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | MET - min kapacita P+R

---

**Vyjádření**

Prvek 624/712/1151 - stanovuje umístění P+R. Upravit minimální přípustnou kapacitu na 500 stání

**Odůvodnění**

500 stání bylo projednáno s HMP, náměstkem primátora pro dopravu a ukotveno v memorandu schváleném radou HMP v srpnu 2020

---

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Celkové nároky na počet stání na záchytných parkovištích P+R v lokalitě stanice metra Zličín zdaleka převyšují kapacity stanovené jako minimální přípustné v návrhu Metropolitního plánu.

Pakliže na společném projektu soukromého vlastníka s hl. m. Prahou nebude shoda, plánovací smlouva, nebo nebude nalezen jiný mechanismus, na jehož základě lze společný projekt provést v intencích předpisu, může být v budoucnu nárok upřesněn změnou plánu dle zákona. Každopádně je minimální požadovaný počet stání realizovat po etapách - návrh MPP tak nemusí být nutně v rozporu s dohodami v území.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného

pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko

v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námitka

**ID 3025991**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 933

Podatel | **CGI Metropole, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV6EZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 77qp5vdi

Lokalita | 712, 170

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | MET - úprava výškové regulace

---

**Vyjádření**

Úprava výškové regulace na +10

**Odůvodnění**

Navýšení podlažnosti na +10 z důvodu výstavby podlažního parkovacího domu a dále z důvodu budoucí dostavby obchodního centra

včetně uvažované polyfunkční zástavby (bytová, kancelářská, hotelová apod. výstavba)

Současné územní rozhodnutí umísťuje do areálu Metropole Zličín mnohopodlažní parkovací dům (ÚMČP17 016662/2021/VYS/Ur z 13.10.2021)

---

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla v dané lokalitě požadavku prověřena a navýšena oproti návrhu MPP pro veřejné projednání. Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Pokud v daném území je pro daný objekt zahájeno řízení na příslušném stavebním úřadě, je možné využít článek 167 - Nedokončené záměry.

Dále upozorňujeme na čl 103 odstavec 4 : "V lokalitách s typem struktury (08) struktura areálů produkce a v lokalitách komerční vybavenosti dle čl. 145 mohou budovy nebo části budov sloužící zejména pro technologické, výzkumné a administrativní provozy

přiměřeně překročit maximální počet RNP stanovený dle čl. 98 s ohledem na charakter území."

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.



Námítka

**ID 3025993**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 933

Podatel | **CGI Metropole, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV6EZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 77qp5vdi

Lokalita | 712

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | MET - zrušení části plochy rezervované pro novou MÚK

---

**Vyjádření**

Úprava prvku 611/712/1033

Zrušit část prvku na severní části vymezené plochy, která se nachází na pozemcích CGI Metropole

**Odůvodnění**

Nové dopravní řešení, které je součástí dohody v území mezi CGI Metropole, JTH, MČ Praha13 a HMP tuto plochu na pozemcích CGI Metropole nepotřebuje. Viz přiložený výkres nového dopravního řešení na Zličíně - propojení na sever a na jih od Rozvadovské spojky.

V těchto místech rovněž probíhá výstavba nové příjezdové komunikace z Rozvadovské spojky na parkoviště Metropole Zličín a je s vymezenou plochou v konfliktu, viz příloha - koordinační výkres nového dopravního řešení na Zličíně.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Vymezený koridor odpovídá sledovaným variantám dopravního napojení a je vymezen jednak pro napojení případného přemostění Rozvadovské spojky a jednak právě pro případné napojení na Rozvadovskou spojku.

Konkrétní vedení prvku 611/712/1033 je předmětem následných řízení. Nevyužití části koridoru je následně možno využít jinak.

Námítka

**ID 3025994**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 933

Podatel | **CGI Metropole, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV6EZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 77qp5vdi

Lokalita | 712, 608

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | MET - zrušení či změna polohy lávky

---

**Vyjádření**

upravit polohu či zcela zrušit lávku pro bezmotorovou dopravu

prvek 640/-/71

**Odůvodnění**

Nové dopravní řešení, které je součástí dohody v území mezi CGI Metropole, JTH, MČ Praha13 a HMP, je v konfliktu s navrženou polohou lávky. Viz přiložený výkres nového dopravního řešení na Zličíně - propojení na sever a na jih od Rozvadovské spojky.

V těchto místech rovněž probíhá výstavba nové příjezdové komunikace z Rozvadovské spojky na parkoviště Metropole Zličín a je s navrženou polohou lávky rovněž v konfliktu, viz příloha - koordinační výkres nového dopravního řešení na Zličíně.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území transformační plochy a úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava polohy či nové vymezení prvku 610/-/71, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že vymezení lávky v Metropolitním plánu slouží k zajištění pěší a cyklistické prostupnosti území při překonání významné dopravní bariéry, nikoli k určení její přesné polohy nebo technického řešení. Uvedený konflikt s novým dopravním řešením a příjezdovou komunikací se týká podrobnosti pod úrovní MPP a je řešitelný přímo v rámci návrhu nového komunikačního napojení. Závazná je potřeba zajištění pěšího a cyklistického propojení přes Rozvadovskou spojku, nikoli přesná poloha lávky.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3025995**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 933

Podatel | **CGI Metropole, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV6EZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 77qp5vdi

Lokalita | 712, 170

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | MET - zrušení komunikace mimo veřejná prostranství

---

**Vyjádření**

zrušení komunikace mimo veřejná prostranství na pozemcích CGI Metropole

**Odůvodnění**

Tato komunikace nedává smysl, protože v těchto místech je plánovaná dostavba obchodního centra, viz platné územní rozhodnutí z 13.10.2021 pod č.j. ÚMČP17 016662/2021/VYS/Ur.

Navíc pohyb lidí, či aut v uzavřeném areálu mimo plochy pro ně určené není přípustný.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze dílčí úprava výškové regulace a umístění územní rezervy pro plochu, koridor dopravní a technické infrastruktury (návrh), tj. nikoliv úprava pěšího propojení dvou bodů, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že se jedná o pěší propojení dvou bodů - čl 88 textové části návrhu MPP, které definuje polohu koncových bodů, mezi kterými je nutné zajistit pěší propojení. Pokud v daném území existuje záměr, pro který je zahájeno řízení u příslušného stavebního úřadu, je možné využít článek 167 textové části MPP - Nedokončené záměry.

Námítka

**ID 3025996**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 933

Podatel | **CGI Metropole, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV6EZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 77qp5vdi

Lokalita | 712

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | MET - zrušení ukončení nové trasy metra na pozemcích CGI Metropole

---

### Vyjádření

Prvek 621/-/16

Zrušit ukončení nové trasy metra na pozemcích CGI Metropole  
a ukončit tento prvek pod Řevnickou ulicí

### Odůvodnění

Na tomto místě je již umístěno rozšíření Metropole Zličín dle  
vydaného

územního rozhodnutí z 13.10.2021 pod č.j.

ÚMČP17016662/2021/VYS/Ur.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Jedná se o územní rezervu prodloužení metra A, prvek 621/-/16.  
Ukončení vymezené trasy a s tím spojené samotné trasování je nutné  
prověřit jak po technické stránce, tak po ekonomické stránce,  
z hlediska udržitelnosti této tratě. V KLZ je zároveň uveden  
individuální regulativ ve znění: "Koridor je vymezen pro budoucí  
upřesnění nového kolejového tangenciálního spojení veřejné  
dopravy. Převážně podzemní vedení trasy, případně vedení veřejným  
prostranstvím, neomezí umístování nových nebo změny stávajících  
budov.". Využití pozemků je tak dotčeno jen minimálně.

Jedná se o jednu z prověřovaných alternativ pokračování metra,  
kterou je smysluplné chránit ve formě územní rezervy. Prodloužení  
metra A by výhledově mohlo zlepšit obsluhu sídliště Řepy a propojit

terminál Zličín s další linkou metra (metro vlastně zokruhovat). Tato trasa je významem a horizontem obdobná jako zvažované tangenciální propojení linek na východním okraji centra města. Prodloužení metra z Motola jihovýchodně je smysluplnější než hledání jeho prodloužení obloukem zpět směrem k letišti, které bude obslužené železnicí. V blízkém horizontu lez nicméně předpokládat, že obsluha území tramvajovou dopravou bude zcela dostatečná. Systém metra je otevřený různým variantám budoucího rozvoje. Pokračování trasy A směrem na Zličín je směrem nejpravděpodobnějším, nicméně vyplyne až na základě komplexního zhodnocení formou studie proveditelnosti, která zahrne jak technické řešení, tak ekonomické a environmentální aspekty.



Námítka

**ID 3026001**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 934

Podatel | **BĚLÍK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVO7Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | 79c77x47

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | NÁMITKA K METROPOLITNÍMU PLÁNU (LV 1116): parc. č. 1644/65 a 1644/66

---

### Vyjádření

Podávám námítku proti návrhu Metropolitního plánu HMP a požaduji přehodnocení funkčního využití pozemků parc. C. **1644/65 a 1644/66** v k.ú. Dubeč.

Žádám o vymezení mých pozemků jako plochy určené k zástavbě pro bydlení (např. kód OB – Všeobecně obytné), nebo alespoň jako plochy rekreační, která při stavbě pro rodinnou rekreaci s možností obývání.

### Odůvodnění

#### 1. Identifikace lokality a rozpor s MPP

Navrhovaným řešením Metropolitního plánu jsou mé pozemky, parc. č. 1644/65 a 1644/66, zařazeny do plochy ZO – Zahrádkářská osada. Toto vymezení je v přímém rozporu se stávajícím faktickým stavem a charakterem bezprostředně sousedícího území, které je již z části zastavěné.

#### 2. Faktický stav a narušení územní stability

- **Sousedství zástavby:** Bezprostředně sousedící pozemky (např. parc. č. 1635/26 a 1635/27) jsou již podle Územního plánu nebo Metropolitního plánu vymezeny jako zastavěné území (obytné) a je na nich již umístěna „jiná stavba“ či „stavba pro rekreaci“.

- **Doložená zástavba:** V širší lokalitě zahrádkářské osady se již nacházejí stavby s číslem popisným/evidenčním, které prokazují trvalé využívání lokality k bydlení nebo rekreaci. Jedná se například o (č. ev. 16 na parcele 1632; č. ev. 13 na parcele 1657; č. ev. 100 na

parcele 1655/5; č. ev. 15 na parcele 1662; č. ev. 95 na parcele 1638/2 a další).

- Nelogické členění: Vymezením mých parcel jako nestavebních vzniká nelogický, funkčně neopodstatněnou plochu, který narušuje ucelenost a vnitřní stabilizaci zastavěného území. Tato nesoudržnost neodráží skutečný potenciál lokality a zbytečně znehodnocuje můj majetek oproti již existující, plně zainvestované okolní zástavbě.

### 3. Prokázání dotčení a Záměr

Jako vlastník pozemků parc. č. 1644/65 a 1644/66 jsem navrhovanou regulací přímo dotčen, neboť mi znemožňuje řádné a hospodárné využití mého majetku v kontextu okolní zástavby.

Záměrem podatele je na pozemku umístit stavbu rodinného domu (popř. stavbu pro rodinnou rekreaci s možností trvalého obývání) pro uspokojení bytových potřeb mé rodiny a mých potomků. Tato změna přispěje k rozvoji bytové kapacity města na již urbanizovaném území, v souladu s principem kompaktního města.

### III. Závěr

Na základě výše uvedeného a s odkazem na principy využívání zastavitelných ploch žádám o přehodnocení funkčního využití pozemků parc. č. 1644/65 a 1644/66, a o jejich zařazení do kategorie, která umožní provedení stavby pro bydlení.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního

plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026363**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 934

Podatel | **BĚLÍK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVOBF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9cdqxgw8

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | NÁMITKA K METROPOLITNÍMU PLÁNU (LV 1116): parc. C. 1644/65 a 1644/66

---

### Vyjádření

Podávám námítku proti návrhu Metropolitního plánu HMP a požaduji přehodnocení funkčního využití pozemků parc. č. **1644/65 a 1644/66** v k.ú. Dubeč.

Žádám o vymezení mých pozemků jako plochy určené k zástavbě pro bydlení (např. kód OB – Všeobecně obytné), nebo alespoň jako plochy rekreační, která připouští stavbu pro rodinnou rekreaci s možností obývání.

### Odůvodnění

#### 1. Identifikace lokality a rozpor s MPP

Navrhovaným řešením Metropolitního plánu jsou mé pozemky, parc. C. 1644/65 a 1644/66, zařazeny do plochy ZO – Zahrádkářská osada. Toto vymezení je v přímém rozporu se stávajícím faktickým stavem a charakterem bezprostředně sousedícího území, které je již z části zastavěné.

#### 2. Faktický stav a narušení územní stability

- **Sousedství zástavby:** Bezprostředně sousedící pozemky (např. parc. č. 1635/26 a 1635/27) jsou již podle Územního plánu nebo Metropolitního plánu vymezeny jako zastavěné území (obytné) a je na nich již umístěna „jiná stavba“ či „stavba pro rekreaci“.

- **Doložená zástavba:** V širší lokalitě zahrádkářské osady se již nacházejí stavby s číslem popisným/evidenčním, které prokazují trvalé využívání lokality k bydlení nebo rekreaci. Jedná se například o (č. ev. 16 na parcele 1632; č. ev. 13 na parcele 1657; č. ev. 100 na

parcele 1655/5; č. ev. 15 na parcele 1662; č. ev. 95 na parcele 1638/2 a další).

- Nelogické členění: Vymezením mých parcel jako nestavebních vzniká nelogická, funkčně neopodstatněná plocha, která narušuje ucelenost a vnitřní stabilizaci zastavěného území. Tato nesoudržnost neodráží skutečný potenciál lokality a zbytečně znehodnocuje můj majetek oproti již existující, plně zainvestované okolní zástavbě.

### 3. Prokázání dotčení a Záměr

Jako vlastník pozemků parc. C. 1644/65 a 1644/66 jsem navrhovanou regulací přímo dotčen, neboť mi znemožňuje řádné a hospodárné využití mého majetku v kontextu okolní zástavby.

Záměrem podatele je na pozemku umístit stavbu rodinného domu (popř. stavbu pro rodinnou rekreaci s možností trvalého obývání) pro uspokojení bytových potřeb mé rodiny a mých potomků. Tato změna přispěje k rozvoji bytové kapacity města na již urbanizovaném území, v souladu s principem kompaktního města.

### III. Závěr

Na základě výše uvedeného jako odkaz na princip využívání zastavitelných ploch žádám o přehodnocení funkčního využití pozemků parc. C. 1644/65 a 1644/66, včetně jejich zařazení do kategorie, která umožní provedení stavby pro bydlení.

Příloha: LIST VLASTNICTVÍ Č. 1116 Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ (Tento dokument musíte přiložit k podání).

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné

a potřebné, a to rovněž s ohledem povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3026005**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 936

Podatel | **VOCHVESTA PETR**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZN1WV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7ay8tr7f

Lokalita | 816

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Lahovská - 950/1, 950/6 a 950/7

---

**Vyjádření**

Požadujeme pozemky parc. č. 950/1, parc. č. 950/6 a parc. č. 950/7 (k datu podání první námítky dne 22.6.2022 vše jako parc. č. 950/1), v k. ú. Velká Chuchle, **zařadit do zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 413/387/2254 lokalita Lahovská.**

**Odůvodnění**

Na uvedených pozemcích a v navazujícím území je v současné době územním plánem umístěna plocha PZO jako územní rezerva pro OB.

Návrh Metropolitního plánu toto území rozděluje na tři části a dva účely. Část území ponechává jako zahrádkovou osadu.

**· 816 / Zahrádková osada Třešňovka**

· Zastavitelnost: zastavitelná nestavební

· Typ struktury: parkový areál

· Způsob využití: zastavitelná rekreační

· Míra stability: stabilizovaná

Druhou část vyhodnocuje jako stávající zástavbu rodinnými domy.

Ke stejnému účelu pak navrhuje třetí část, kterou ponechává jako rozvojovou plochu obytným využitím.

**· 387 / Lahovská**

- Zastavitelnost: zastavitelná stavební
- Typ struktury: struktura zahradního města
- Způsob využití: zastavitelná obytná
- Míra stability: stabilizovaná

Předmětné parcely jsou na rozhraní všech těchto tří území. Nově navržené rozhraní parcel však nevytváří logickou (relativně přímou) linii, ale prostorově území rozděluje velmi nelogicky. Parcely jsou zahrnuty do zastavěného území. Požadujeme sjednotit účel pozemků parc. č. 950/1, parc. č. 950/6 a parc. č. 950/7 s územím pro bydlení, neboť zahrádková osada je do těchto pozemků vklíněna. Tato úprava umožní udržet charakter území v logickém celku, umožní ekonomičtěji využít infrastrukturu pro území s obytným využitím.

Navrhujeme do území s obytným využitím zahrnout pozemky parc. č. 950/1, parc. č. 950/6, parc. č. 950/7, parc. č. 950/2 a parc. č. 950/3 viz obr. 1 v příloze.

Teoreticky je možné zahrnout do obytného využití pouze pozemky parc. č. 950/1, parc. č. 950/6 a parc. č. 950/7 a na pozemku parc. č. 948 omezit tento účel v hranici navrženého pěšího propojení (vyznačeno v grafické příloze obr. 2). Obě tyto úpravy vyhlazují hranice rozdílného využití ku prospěchu území.

Chápeme, že Metropolitní plán má v úmyslu vést hranice území striktně po hranici pozemků. Proto doporučujeme postupovat podle první varianty. Nicméně pravidlo o rozhraní účelu na hranici pozemku není vždy striktně v návrhu Metropolitního plánu dodrženo viz obr. 3 v příloze. Proto považujeme obě varianty za možné.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026009**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 938

Podatel | **JINDRA PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHRJS

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7bq7zraw

Lokalita | 101, 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | nadměrné navýšení podlažnosti

---

### Vyjádření

podávám touto cestou připomínku k návrhu Metropolitního plánu, který v dané lokalitě nově umožňuje výrazné navýšení podlažnosti, a to navzdory tomu, že tato změna nebyla součástí původního Metropolitního plánu ani předchozích koncepčních materiálů. Navýšení podlažnosti je nadměrné a nebylo v původním plánu vůbec uvažováno

Zatímco původní verze Metropolitního plánu počítala se zachováním výškového charakteru území, aktuální návrh nově umožňuje výšky, které mnohonásobně převyšují stávající zástavbu.

Tato změna představuje neočekávaný a neodůvodněný zásah do vývoje území, který nebyl v žádné předchozí fázi návrhu řádně projednán.

Zásadní rozpor s aktuální zástavbou

V lokalitě se aktuálně vyskytují budovy, které mají mnohem nižší podlažnost než plánovaných 12 pater, proto by nárůst podlažnosti způsobil velkou změnu aktuální podoby Vršovic

Takový zásah narušuje:

- celkový urbanistický ráz území,
- měřítko uličních prostor,
- siluetu a dlouhodobě stabilizovaný charakter místa.

Dopady na kvalitu života obyvatel nebyly posouzeny

Nadměrné zvýšení podlažnosti přinese negativní vlivy, které aktuální návrh ignoruje nebo nedostatečně hodnotí:

- zastínění okolních domů
- zhoršené oslunění a větrání,
- snížení soukromí pro vlastníky okolní zástavby
- riziko zhoršení mikroklimatu.

Neexistuje veřejný zájem, který by takovou změnu ospravedlnil

Jelikož tato úprava nebyla v původním plánu, nebyla projednána, a neexistuje k ní jasné odůvodnění, není možné ji považovat za změnu ve veřejném zájmu. Navýšení kapacity území přitom povede k vyšším nárokům na dopravní infrastrukturu, parkování, občanskou vybavenost a technické sítě – aniž by plán nabízel adekvátní řešení.

### **Odůvodnění**

odůvodnění j obsaženo ve vyjádření

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Navrhovaná výšková regulace v dotčeném území byla komplexně prověřena a odpovídá charakteru území.

Předmětné území je z hlediska využití stabilizovaná plocha (v kontinuitě ÚP SÚ HMP) v zastavitelné obytné lokalitě. Zastavitelná stabilizovaná plocha je část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Stabilizované plochy zahrnují proluky. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území. Na území památkových rezervací a památkových zón jsou s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8 přípustné pouze nepodstatné změny ve struktuře veřejných prostranství a doplňování zástavby (čl. 70 odst. 1) textové části Metropolitního plánu).

Ve stabilizovaných plochách se míra využití odvozuje od okolní zástavby. Zástavba je omezena výškovou regulací dle čl. 97 a následujících (čl. 74 odst. 1) a 4) textové části Metropolitního plánu). Z hlediska stanovené urbanistické struktury je předmětné území součástí heterogenní struktury (čl. 44 textové části

Metropolitního plánu). Heterogenní strukturou je urbánní struktura zpravidla kombinující více typů zástavby anebo různé vlastnosti jiných typů struktur, často s různorodým výškovým uspořádáním.

Výšková regulace (čtverce) navržená v Metropolitním plánu určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu, (tj. 12RNP je rozmezí 7–12 RNP s max. výškou 40 m, viz čl. 98 odst. 3) textové části Metropolitního plánu) a odpovídá charakteru území (s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP, tj. k nástroji územního plánování, jehož cílem je zejména průběžně zjišťovat a vyhodnocovat stav a vývoj území, kde se uvedená výšková hladina stávající zástavby pohybuje v rozmezí 21-40 m). Výšková regulace stanovená Metropolitním plánem neznemožňuje realizaci i nižších objektů, než je 12RNP.

Z hlediska úpravy výškové regulace u jižních čtverců se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Úprava byla provedena na základě připomínek a námitek z veřejného projednání, které požadovaly zajištění minimalizace zásahu do práv vlastníků výškovou regulací nad rámec právního stavu dle stávajícího ÚP a dále na základě požadavků, u kterých bylo vyhověno komplexním prověřením výškové regulace jako celku.

Bylo zároveň zohledněno, že se jedná o pozemky HMP.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci

veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy, plochy změn v krajině a plochy přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů. ÚP není nástrojem evidence nebo popisu současného stavu území, nýbrž dokumentem plánovacím a návrhovým, který stanovuje uspořádání a využití území do budoucna. Skutečný (aktuální) stav území je zohledněn v územně analytických podkladech (ÚAP hl. m. Prahy), které tvoří podklad pro návrhovou část ÚP, nikoli její obsah. Vlastní výkresy ÚP tedy zobrazují cílový stav využití území odpovídající koncepci, kterou obec stanoví pro své budoucí uspořádání. Tento výklad odpovídá i ustálené judikatuře správních soudů, která opakovaně zdůrazňuje, že ÚP je nástrojem koncepční povahy a že není prostředkem k prosté „legalizaci“ stávajícího faktického využití území, nýbrž nástrojem regulace budoucího rozvoje. Vzhledem k tomu, že zjištěné rozdíly mezi faktickým využitím dotčených pozemků a jejich navrhovaným funkčním využitím v MPP představují projev koncepčního rozhodnutí hl. m. Prahy o budoucím uspořádání jejího území, nelze tuto skutečnost považovat za chybu či nesoulad, který by činil MPP nezákonným nebo věcně nesprávným. Dále podrobněji viz příloha P.139 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Přechodné ustanovení § 323 odst. 9 ve spojení s § 334a odst. 2 NSZ stanoví, že pořizování územního plánu, u něhož bylo ke dni 30. 6. 2024 zahájeno veřejné projednání, se dokončí podle dosavadních právních předpisů, tj. podle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů. Veřejné projednání návrhu MPP probíhalo od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022. Jelikož tedy bylo veřejné projednání návrhu MPP zahájeno přede dnem nabytí účinnosti NSZ, dle § 323 odst. 9 NSZ se pořizování MPP jako celku dokončí dle stavebního zákona ve znění účinném do 31. 12. 2023 a jeho prováděcích předpisů, nikoli NSZ. Návrh MPP byl proto zpracován v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona, a to včetně ustanovení § 18 a 19 stavebního zákona, která upravují cíle a úkoly územního plánování. V kapitole 3 textové části odůvodnění MPP je podrobně popsán soulad MPP s cíli a úkoly územního plánování. V kapitole 4 textové části odůvodnění MPP je

pak podrobně popsán soulad MPP s dalšími požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů. Po nabytí účinnosti MPP bude pořízena jeho změna, která MPP uvede do souladu s NSZ a do souladu s jednotným standardem. Zákonnost tohoto postupu je potvrzen mj. metodickým sdělením Ministerstva pro místní rozvoj. Dále podrobněji viz příloha P.209 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění do 31. 12. 2023. Rozhodnutí o pořízení územního plánu, schválení zadání územního plánu a vydání územního plánu je ve výhradní pravomoci zastupitelstva obce a je esenciální součástí práva obce na samosprávu garantovaným v čl. 100 Ústavy České republiky. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu, po kterou je třeba ponechat návrh územního plánu zveřejněný před konáním veřejného i opakovaného veřejného projednání. Současně dle § 52 odst. 3 stavebního zákona mohou být ve stanovené lhůtě proti návrhu územního plánu uplatněny požadavky dotčených osob, připomínky všech a stanoviska dotčených orgánů. Všechna zákonná ustanovení byla při pořizování MPP dodržena. Každý se mohl v průběhu pořizování MPP k návrhu MPP v určených fázích vyjádřit a uplatnit k němu své požadavky. Proces pořízení MPP proběhl zákonným a transparentním způsobem za účasti všech dotčených osob, dotčených orgánů a veřejnosti. V průběhu pořizování byla nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost, veřejné odborné semináře pro odbornou veřejnost, školení a výpomoc s připomínkováním návrhu MPP, vysvětlovací putovní výstavu po městských částech a celou řadu dalších akcí a doprovodného programu. Pořizovatel, zpracovatel a určený zastupitel navíc poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném



projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3030464**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 938

Podatel | **JINDRA PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHRPY

Identifikátor podání Portálu Pražana | s4b5x67g

Lokalita | 101, 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Chemapol

---

**Vyjádření**

Tímto podávám připomínku k návrhu Metropolitního plánu, který je aktuálně projednáván.

V dokumentaci je u sousedního pozemku, bývalého Chemapolu, navržena výstavba objektu o **12 nadzemních podlažích**. Tento návrh však **není v souladu s platnou plánovací smlouvou** uzavřenou mezi investorem a hlavním městem Prahou, která pro dané území stanovuje **nižší maximální výškovou hladinu / konkrétní počet podlaží** (dle znění smlouvy).

Počítání s výstavbou o 12 podlažích představuje zásadní změnu parametrů zástavby, na jejichž základě byla původní plánovací smlouva sjednána.

Dále podotýkám, že realizace takto vysoké stavby by měla **negativní dopad na kvalitu života okolních vlastníků**, zejména z důvodu:

- **zhoršení dopravní situace** v území, a to jak v individuální automobilové dopravě, tak v kapacitě parkování, které je již nyní nedostatečné,
- **zhoršení dostupnosti občanské vybavenosti**, neboť zvýšený počet obyvatel či uživatelů stavby by dále zatížil již kapacitně omezené služby a infrastrukturu,
- **zhoršení urbanistických a světelně-technických podmínek**, například zvýšením zastínění sousedních staveb a narušením měřítka okolní zástavby.

Tento návrh proto považuji za **neslučitelný s veřejnými zájmy** a za krok, který by významně zhoršil podmínky pro stávající obyvatele lokality.

**Požaduji**, aby byl návrh Metropolitního plánu uveden do souladu s platnou plánovací smlouvou a aby byla pro předmětný pozemek zachována výšková regulace odpovídající smluvně dohodnutým parametrům.

### Odůvodnění

ve vyjádření

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu byl upraven v koordinaci se schválenou změnou ÚP SÚ Z 3294. Transformační plocha a výšková regulace jsou záměrně navrženy s cílem přestavby v daném místě. Zároveň je transformační plocha 411/101/2567 podmíněna uzavřením plánovací smlouvy.

Z hlediska umístění je dotčena plocha situována na nároží ulic Kodaňská a Kavkazská. Nárožní pozemky představují v rámci městské struktury exponované polohy s vyšší mírou využití z důvodu prostorové (vizuální) exponovanosti. V urbanistické kompozici např. tradiční blokové zástavby plní nároží roli akcentu, který uzavírá a artikuluje uliční prostor. Z hlediska charakteru území se dotčené území nachází v hybridní struktuře (na rozhraní struktury hybridní, blokové a heterogenní), se stanovenou typickou podlažností 12 podlaží. Hybridní struktura je soudobou formou intenzivního městského prostředí, flexibilně kombinující principy uspořádání klasického a modernistického města. Intenzivně prostavěné bloky jasně definují kostru veřejných prostranství podobně jako v rostlé nebo blokové struktuře, oproti nim jsou ale variabilnější způsobem prostavění a výškovým uspořádáním a dokáží tak lépe reagovat na potenciál jednotlivých míst a potřeby dané typologie. Hybridní struktura často dosahuje vysoké míry využití území integrací různých funkcí v rámci jednoho objektu nad sebou. Výšková regulace je navržena adekvátně s ohledem na charakter území včetně urbanistické struktury, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Dle čl. 98 odst. 1) textové části Metropolitního plánu dále platí, že každé ploše výškové regulace (čtverci) je přiřazeno rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje. Dalšího

podrobnějšího řešení lze docílit pomocí plánovací smlouvy, která je nejvíce flexibilním nástrojem, protože Metropolitní plán může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifik konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Pokud již existuje podrobnější dohoda v území, Metropolitní plán nebrání realizaci nižšího objektu, pouze nastavuje maximum pro konkrétní plochu.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu

v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP

odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou

podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní struktury města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

**ID 3026012**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 939

Podatel | **Mgr. Barbora Nováková, advokát**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZJXW

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7da3ps92

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU –  
TRANSFORMAČNÍ PLOCHA 411/201/2024

---

### Vyjádření

Žádám, aby byla transformace plochy 411/201/2024: a) zcela vypuštěna, nebo b) výrazně zmíněna ( $Z_{\max}$  max. 10 %,  $V_z \leq 1,0$ , výška max. 1–2NP), nebo c) ponechána jako nezastavitelná plocha přírodního charakteru. Navržené regulativy ( $Z_{\max}$  50 %,  $V_z$  3,0, 2–4 NP) jsou: ☐ v rozporu s právními předpisy, ☐ v rozporu s povinnostmi chránit zvláště chráněné druhy, ☐ v rozporu s ekologickou hodnotou území, ☐ v rozporu s veřejným zájmem a zásadou prevence.

### Odůvodnění

Magistrát hlavního města Prahy Odbor územního rozvoje Jungmannova 29/35 110 00 Praha 1 Elektronicky prostřednictvím datová schránky. V Praze dne 3. prosince 2025 Věc: Námítky proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy Já, podatel, jakožto spoluvlastník níže uvedených nemovitých věcí: - bytové jednotky č. 404/4, vymezené v pozemku p. č. 165/6, jehož součástí je stavba č.p. 404, nacházející se v katastrálním území Hrdlořezy, obec Praha, část obce Hrdlořezy, zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 1693, - pozemků parc. č. 161/3, 165/6 (součástí pozemku je stavba č.p.404 s výše uvedenou bytovou jednotkou), 165/7, 165/11, 166/8, 167/4, 167/5, nacházejících se v katastrálním území Hrdlořezy, obec Praha, část obce Hrdlořezy, zapsáno u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na LV č. 1634, tímto podávám námítky dle § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) k návrhu metropolitního plánu – transformační plocha 411/201/2024 (dále také jen „změna“). Tato změna nově zařazuje pozemek v lokalitě Hrdlořezy / přírodní park Smetanka do transformační plochy 411/201/2024 o rozloze 17 395



m<sup>2</sup>, s následujícími navrženými regulativy. - Z<sub>max</sub> (max. zastavěnost budovami): 50 % - Z<sub>z</sub> (základní zastavěnost budovami): 20 % - V<sub>z</sub> (koeficient základní podlažnosti): 3,0 - Výšková regulace: 2–4 nadzemní podlaží (RNP) Tento návrh představuje dramatické navýšení intenzity možné zástavby v dosud přírodně hodnotném území přírodního parku Smetanka a v rozporu s realitou a ekologickou hodnotou lokality počítá s urbanizací, která ohrožuje chráněné živočišné druhy, ekologické vazby a krajinnou stabilitu. Současně uvádím, že můj byt, situovaný v bytovém domě 404/4 v ulici Mezilehlá bezprostředně sousedí s daným územím, a navržená zástavba by zásadně snížila kvalitu bydlení, zvýšila hluk, prašnost, dopravní zátěž a vedla ke znehodnocení mé nemovitosti. Změna má zejména tyto zásadní nepřijatelné dopady: 1. Rozpor transformace s ochranou přírody (§ 4, § 5, § 45i, § 56 zákona č. 114/1992 Sb.) Transformační plocha 411/201/2024 zasahuje do území přírodního parku Smetanka, který tvoří významnou přírodní lokalitu s vysokou biologickou rozmanitostí. Návrh umožňuje intenzivní urbanizaci – až 50% zastavění plochy a zástavbu až 4NP – což je: · v rozporu s § 4 odst. 1 (ochrana ekologické stability), · v rozporu s § 5 odst. 1 (obecná ochrana přírody a krajiny), · v rozporu s § 45i (zakaz zhoršovat stav přírodních stanovišť), · v rozporu s § 56 (zakaz poškozovat biotopy zvláště chráněných druhů). Vzhledem k prokázanému výskytu zvláště chráněných druhů je navržená urbanizace právně neproveditelná bez povolení dle § 56 – to však nelze udělit, pokud existuje jiné řešení, tj. ponechat území nezastavěné. 2. Prokázaný výskyt zvláště chráněných druhů – vlastní foto/video dokumentace V území se prokazatelně vyskytuje: · Otakárek ovocný (*Iphiclides podalirius*) – ohrožený druh · Střevlík (*Carabus* spp.) – ohrožený indikátor kvalitního biotopu · Strakapoud prostřední (*Dendrocopos medius*) – silně ohrožený, prokazatelně hnízdí v ploše · Ještěrka obecná (*Lacerta agilis*) – ohrožený druh, doložena fotografií i videem Každý z těchto druhů má dle vyhlášky č. 395/1992 Sb. zvláště chráněný biotop, který je podle § 56 zákona č. 114/1992 Sb. zakázáno ničit či poškozovat. Transformace území (Z<sub>max</sub> 50 %, V<sub>z</sub> 3,0) by jejich biotopy přímo zlikvidovala → porušení § 56 zákona č. 114/1992 Sb. 3. Výskyt dalších kriticky, silně ohrožených a ohrožených druhů (NDOP AOPK ČR + vlastní pozorování) Kriticky ohrožení · Zmije obecná (*Vipera berus*) · Strnad luční (*Emberiza calandra*) Silně ohrožení · Ledňáček říční (*Alcedo atthis*) – hnízdí přímo v trase transformace · Bobr evropský (*Castor fiber*) · Slepýš křehký (*Anguis fragilis*) · Ještěrka obecná (*Lacerta agilis*) – významná místní populace · Holub doupeňák (*Columba oenas*) · Krahujec obecný (*Accipiter nisus*) Ohrožení a chránění · Jestřáb lesní (*Accipiter gentilis*) · Brhlík lesní (*Sitta europaea*) · Datel černý (*Dryocopus martius*) · Lejsek šedý (*Muscicapa striata*) · Veverka obecná (*Sciurus vulgaris*) · Užovka obojková (*Natrix natrix*) · Čmeláci (*Bombus* spp.), mravenci rodu *Formica*, střevlíci · Otakárek fenyklový (*Papilio machaon*) Tyto druhy jsou přímo vázány na náletové porosty, křoviny, staré stromy, loučky a břehové porosty

Rokytky – biotopy, které zástavba zcela eliminuje. 4. Území jako klíčový ekologický koridor Transformační plocha 411/201/2024 narušuje propojení: · lesního komplexu · břehových linií Rokytky, · mokřadních zón níže po proudu. Jedná se o poslední přirozený přístup k vodě pro savce, ptáky, plazy, hmyz i obojživelníky. Urbanizace by koridor přerušila, což je v přímém rozporu s § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. 5. Povinnost zpracovat biologické hodnocení (§ 67 zákona č. 114/1992 Sb.) Vzhledem k výskytu chráněných druhů požadují: · zpracování úplného biologického hodnocení (BH) zahrnujícího biotopy, migrační trasy, hnízdiště i reprodukční lokality, · vyhodnocení mnou doložených fotografií a videí, které splňují náležitosti důkazního materiálu dle § 50 správního řádu. Bez BH nelze rozhodovat v souladu se zákonem. 6. Cílový charakter lokality Hrdlořezy je definován jako obytná lokalita se strukturou vesnickou. Vesnickou strukturou je urbánní struktura zpravidla kombinující nízkopodlažní kompaktní zástavbu v jádru historické obce a navazující zástavbu samostatných budov se zahradou. Zástavba může být doplněna o jednotlivé uzavřené areály. Přestože došlo k doplnění slova “nízkopodlažní” do definice, upozorňuji na to, že MPP nikde nedefinuje “nízkopodlažnost”. Ta pak může být vykládána různě a může vést k narušení charakteru lokality, a to zejména s provazbou s novým bodem č. 6 článku 98, který stanoví: „(6) Nad úrovní hlavní římsy je přípustná výstavba jednoho ustupujícího podlaží, podkroví, případně jiných prostorových řešení střechy. “. Především, že ustupující podlaží je u nižších moderních bytových výstaveb naprostým standardem, jeho využití se dá tedy očekávat. Tím může dojít k zásadnímu narušení cílového charakteru lokality. Příkladem ke transformační plocha 411/201/2024, v současném územním plánu umožňující zástavbu s koeficientem A. MPP v místě umožňuje výstavbu s výškou 4+1 ustupující podlaží. Možnost výstavby několikapodlažní bytovky v oblasti s vesnickou strukturou si jednoznačně odporuje, jelikož však MPP “nízkopodlažnost dále nedefinuje”, není jasné, o co by se měly příslušné orgány při rozhodování opřít. Takový zásah do místní struktury narušuje harmonii prostředí, a to navíc v území bezprostředně navazující na přírodní park Smetanka, který je významnou rekreační lokalitou nejen pro obyvatele Hrdlořez, ale také obyvatel rozvojových Vysočan. S nárůstem obyvatel ve VRÚ Vysočany se navíc dá předpokládat nárůst významu parku. Málo kapacitní vesnické struktury jsou zároveň uzpůsobeny i dopravní kapacitě (úzké silnice bez chodníků, omezené spoje MHD) i občanská vybavenost (v oblasti Hrdlořez dlouhodobě chybí MŠ, ZŠ i další adekvátní vybavenost pro místní obyvatele). 7. Návrh řešení Žádám, aby byla transformace plochy 411/201/2024: a) zcela vypuštěna, nebo b) výrazně zmíněna (Zmax max. 10 %, Vz ≤ 1,0, výška max. 1–2NP), nebo c) ponechána jako nezastavitelná plocha přírodního charakteru. Navržené regulativy (Zmax 50 %, Vz 3,0, 2–4 NP) jsou: · v rozporu s právními předpisy, · v rozporu s povinnostmi chránit zvláště chráněné druhy, · v rozporu s ekologickou hodnotou území, · v rozporu s veřejným zájmem

a zásadou prevence. S pozdravem podatel Přílohy: - Seznam nemovitostí na LV 1634 - Seznam nemovitostí na LV 1693

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy

a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifčnosti a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umístění budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umísťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské

parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytky zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti. Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým

obsahem regulačního plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci. Dále je přípustné umisťovat s nimi související doplňkové stavby, dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na

předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3028422**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 940

Podatel | **HLAVÁČKOVÁ KAMILA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03GRV

Identifikátor podání Portálu Pražana | hwitgzc8

Lokalita | 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Způsob využití pozemku 399 v k.ú. 730041 Sedlec

---

**Vyjádření**

Týká pozemku p.č. 399 v k.ú. Sedlec o rozloze 1575m<sup>2</sup>. Ten se nachází v obklopení lokality MPP 382/Žebrak, který jsou funkcí zastavitelný stavební se strukturou zahradního města a využitím zastavitelným obytným. Z další strany je obklopen lokalitou MPP 164/Nový Sedlec, který jsou funkcí opět zastavitelný stavební a strukturou heterogenní a využitím opět zastavitelným obytným. Jelikož je pozemek ze 4/5 obklopeno výše uvedenými funkcemi, navíc je lemován budoucí tramvajovou tratí a hned za ní čtyřproudou komunikací spojující území Sedlece a Lysolajů navrhujeme pozemek přičlenit k současně navrhovaným změnám v území 382/Žebrák a 164/Nový Sedlec, tak aby došlo k propojení těchto urbanisticky významných celků a bylo docíleno harmonického dotvoření zástavby v území kolem tramvajové trati.

**Odůvodnění**

Pozemek se nachází na významném místě mezi k.ú. Sedlec a Lysolajemi kde okolní zástavba má strukturu zahradního města. Současná struktura pozemku „krajina výrazných údolí“, již díky okolní zástavbě a připravovaným změnám neplní tuto funkci. Na západní straně pozemku se nachází geologickým zlom, pod kterým povede tramvajová trať a pod kterým se v současné době nachází objekt střelnice. Na druhou východní stranu je nyní území zastavěno rodinnými domy s funkční plochou využití 2Pracovní verze 3 OB-C. Domníváme se, že stávající funkce pozemku vzhledem k výše uvedenému již v území postrádá svou opodstatněnost a na území by mělo být nahlíženo jako na transformační, a to jak z pohledu stávající okolní zástavby, tak prováděných změn.



### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla pouze úprava dotčené rekreační transformační plochy a vymezení veřejně prospěšné stavby pro 720/-/21 Přiváděcí vodovodní řad Suchdol - Sedlec, propojení (návrh), tj. nikoliv úprava zastavitelnosti a využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhověním požadavku na novou zastavitelnou plochu na okraji hl. m. Prahy by navíc vzniklo riziko nežádoucího srůstání sídel. MPP přitom reflektuje požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, v ZÚR, v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. Pokud by

tomuto požadavku pořizovatel vyhověl, jednal by jednak v rozporu se stanovenou urbanistickou koncepcí a cílem vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1 a § 19 odst. 1 písm. a) stavebního zákona), ale i v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, která je při pořizování územního plánu závazná a musí být odpovídajícím způsobem zpřesněna v měřítku územního plánu (§ 31 odst. 4 a § 36 odst. 5 stavebního zákona). Dále podrobněji viz příloha P.145 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026018**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 942

Podatel | **Spolumajitelé Michle s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZAJ2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7fa93kqj

Lokalita | 592

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Metropolitního plánu – lokalita č. 592

Plynárna a teplárna Michle

---

**Vyjádření**

Navržený **cílový charakter lokality č. 592 jako „zastavitelná, stabilizovaná produkční lokalita se strukturou areálu produkce“** neodpovídá urbanistickému a funkčnímu kontextu území. Požaduji, aby cílový charakter a funkční využití lokality č. 592 bylo **změněno a upraveno ve shodě se sousední lokalitou č. 153 Pod Sychrovem**, která je vymezena jako „**lokalita s heterogenní strukturou**“.

**Odůvodnění**

1. **Urbanistická návaznost:** Lokalita č. 592 přímo sousedí s lokalitou č. 153, která je určena k rozvoji v režimu smíšených funkcí a heterogenní struktury. Funkční a prostorové oddělení těchto území není v návrhu dostatečně odůvodněno a z hlediska územního rozvoje působí nelogicky a neefektivně.

2. **Potenciál transformace:** Lokalita č. 592 je územím s významným transformačním potenciálem – stávající areál teplárny a plynárny je již částečně nevyužívaný nebo využíván omezeně. Převod na heterogenní strukturu by umožnil přirozený rozvoj městské struktury s možnostmi kombinace funkce bydlení, služeb, veřejné vybavenosti i případně lehké výroby.

3. **Soulad s cíli metropolitního plánování:** Návrh metropolitního plánu deklaruje podporu polyfunkčních a flexibilních území. Zařazení lokality č. 592 mezi produkční území s převažujícím výrobním charakterem tomuto principu odporuje.

**Požadavek:**

Požaduji změnit cílový charakter lokality č. 592 v návrhu Metropolitního plánu z:

- „**produkční lokalita se strukturou areálu produkce**“

na:

- „**lokalita s heterogenní strukturou**“, shodně s lokalitou č. 153 Pod Sychrovem.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Požizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava výškové regulace a redukce tepelného zařízení, tj. nikoliv úprava využití lokality, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

**ID 3029047**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 943

Podatel | **OM Property Holding s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHMDL

Identifikátor podání Portálu Pražana | k2vm4zzq

Lokalita | 248

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Odebrání plochy rezervované pro občanskou vybavenost č.  
800/248/2302

---

**Vyjádření**

Vlastník navrhuje, aby byla z malé rozvojové plochy číslo 414/248/5484 odstraněna plocha rezervovaná pro občanskou vybavenost č. 800/248/2302

**Odůvodnění**

Vlastník chápe, že je nutné na území hl. m. Prahy mít vymezené dostatečné plochy pro veřejnou, resp. občanskou vybavenost, a to tak, aby byla dostupná obyvatelům předmětných lokalit, a to nejlépe v docházkové vzdálenosti, popř. v přijatelné vzdálenosti při využití městské hromadné dopravy.

Metropolitní plán z tohoto důvodu vyznačuje na Pozemcích plochu pro občanskou vybavenost, která navazuje na sousedící stabilizované plochy občanské vybavenosti, na kterých se nachází mateřská škola a základní škola (pozemky parc. č. 1475/4, 1475/5, 902, 901/5, 901/4 a 901/1).

Vlastník je nicméně toho názoru, že v oblasti, ve které se nacházejí Pozemky se nachází již dostatečná plocha pozemků vymezených pro účely občanské vybavenosti a není tak za této situace nutné vymezovat nové plochy občanské vybavenosti. Vlastník je tak toho názoru, že regulace navrhovaná Metropolitním plánem pro Pozemky by se měla vrátit do podoby v jaké byla v roce 2022. Tohoto názoru je Vlastník z následujících důvodů:

1) dosavadní vývoj v území,

2) podoba regulace pozemků dle návrhu Metropolitního plánu v roce 2022 a

3) dodržení zásady kontinuity územního plánování a co nejšetrnějšího zásahu do vlastnického práva.

Podrobněji tyto důvody vlastník rozvádí níže.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Z části se jedná o pozemky HMP. Nad rámec kontinuity s platným ÚP SÚ došlo ve prospěch žadatele k rozšíření zastavitelného území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní



očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytné nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3029049**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 943

Podatel | **OM Property Holding s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHMDL

Identifikátor podání Portálu Pražana | k2vm4zzq

Lokalita | 248

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Odebrání předkupního práva

---

**Vyjádření**

Vlastník navrhuje vyjmutí plochy 800/248/2302 z ploch pro uplatnění předkupního práva v části 900 / Veřejný zájem krycího listu lokality, nově by v této části krycího listu lokality nebyla uvedena plocha s označením 916-800/248/2302 Občanský vybavenost

**Odůvodnění**

Vlastník navrhuje odstranit podmínku uplatnění předkupního práva na Pozemky z důvodu její nadbytečnosti v případě, že dojde k odebrání požadavku na rezervaci Pozemků pro občanskou vybavenost.

Dále Vlastník považuje stanovení podmínky předkupního práva jako nepřiměřený zásah do svého vlastnického práva, který není proporcionální k deklarovanému cíli zajištění dostatečné občanské vybavenosti v místě. Občanskou vybavenost může totiž zajistit i soukromý subjekt bez vazby na městskou část či hlavní město Prahu. Nepřiměřenost tohoto regulativu je dle Vlastníka umocněna skutečností, že městská část, resp. hl. m. Praha má v sousedství Pozemků dostatečnou rozlohu vlastník pozemků, na kterých může občanskou vybavenost bez problému zrealizovat, resp. může navýšit kapacity současné občanské vybavenosti. Vymezení regulativu uplatnění předkupního práva tak není proporcionální a nad míru zasahuje do vlastnického práva k Pozemkům.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Občanská vybavenost je vymezena jako VPS již v platném ÚP SÚ. Rozsah vymezení (oproti ÚP SÚ) v MPP odpovídá současným potřebám daného území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3029045**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 943

Podatel | **OM Property Holding s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHMDL

Identifikátor podání Portálu Pražana | k2vm4zzq

Lokalita | 248

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Rozšíření rozvojové plochy č. 414/248/5484 na pozemek p.č. 1475/2

---

**Vyjádření**

Vlastník navrhuje rozšíření současné malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu číslo 414/248/5484 i na pozemek parc. č. 1475/2, k. ú. Řeporyje

**Odůvodnění**

Rozšířit malou rozvojovou plochu číslo 414/248/5484 i na pozemek parc. č. 1475/2, k. ú. Řeporyje navrhuje Vlastník z toho důvodu, že bez tohoto rozšíření zůstane pozemek parc. č. 1475/2 bez bližší regulace mezi rozvojovou plochou a existující zástavbou občanské vybavenosti (MŠ). Řešení jeho využití pro novou zástavbu v rámci malé rozvojové plochy by tak bylo ztíženo.

Vynechání pozemku parc. č. 1475/2 k. ú. Řeporyje z vymezení malé rozvojové plochy číslo 414/248/5484 je tak z pohledu Vlastníka nekoncepční.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Rozvojovou plochu nelze na daném pozemku vymezit, jelikož je součástí zastavěného území. Je vymezen stavební blok a plocha stávající občanské vybavenosti, v souladu s platným ÚP SÚ. Malá rozvojová plocha je regulována strukturou areálů vybavenosti, využití je zpřesněno plochou rezervovanou pro doplnění občanské vybavenosti. Z hlediska členění na rozvojovou/transformační plochu

a stabilizované území nemá využití pozemku vliv, v obou případech je stanovena občanská vybavenost.

Námítka

**ID 3029048**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 943

Podatel | **OM Property Holding s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHMDL

Identifikátor podání Portálu Pražana | k2vm4zzq

Lokalita | 248

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Změna funkčního využití rozvojové plochy 414/248/5484

---

### Vyjádření

Vlastník navrhuje změnu typu struktury malé rozvojové plochy č. 414/248/5484 ze „struktura areálů vybavenosti“ na „heterogenní struktura“

### Odůvodnění

V návaznosti na odstranění rezervované plochy pro občanskou vybavenost číslo 800/248/2302 a možnost zastavění Pozemků rezidenční zástavbou navrhuje Vlastník změnu struktury na heterogenní. Heterogenní struktura umožní zvolení takové podoby Záměru, který bude moci vhodně navázat na již existující stavbu mateřské školy a základní školy, které mají podobu modernistické struktury a zároveň vhodně navázat i na sousedící zástavbu rodinných domů, které odpovídají vesnické struktuře.

Pokud by byla pro Pozemky zvolena jen struktura vesnická, tak by dle názoru Vlastníka nebyla možnost vhodně navázat novou zástavbu na již existující podobu mateřské a základní školy

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Struktura areálů vybavenosti je vymezena v souladu s kontinuitou s platným ÚP SÚ. Využití rozvojové plochy je navíc omezeno plochou rezervovanou pro občanskou vybavenost.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ.

Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námitku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námitce.

Námítka

**ID 3029046**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 943

Podatel | **OM Property Holding s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHMDL

Identifikátor podání Portálu Pražana | k2vm4zzq

Lokalita | 248

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 2 / Námítka

---

**Vyjádření**

Vlastník navrhuje rozšíření současné malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu číslo 414/248/5484 i na pozemek parc. č. 1475/2, k. ú. Řeporyje

**Odůvodnění**

Rozšířit malou rozvojovou plochu číslo 414/248/5484 i na pozemek parc. č. 1475/2, k. ú. Řeporyje navrhuje Vlastník z toho důvodu, že bez tohoto rozšíření zůstane pozemek parc. č. 1475/2 bez bližší regulace mezi rozvojovou plochou a existující zástavbou občanské vybavenosti (MŠ). Řešení jeho využití pro novou zástavbu v rámci malé rozvojové plochy by tak bylo ztíženo.

Vynechání pozemku parc. č. 1475/2 k. ú. Řeporyje z vymezení malé rozvojové plochy číslo 414/248/5484 je tak z pohledu Vlastníka nekoncepční.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Rozvojovou plochu nelze na daném pozemku vymezit, jelikož je součástí zastavěného území. Je vymezen stavební blok a plocha stávající občanské vybavenosti, v souladu s platným ÚP SÚ. Malá rozvojová plocha je regulována strukturou areálů vybavenosti, využití je zpřesněno plochou rezervovanou pro doplnění občanské vybavenosti. Z hlediska členění na rozvojovou/transformační plochu



a stabilizované území nemá využití pozemku vliv, v obou případech je stanovena občanská vybavenost.

Námítka

**ID 3029593**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 943

Podatel | **OM Property Holding s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHOK8

Identifikátor podání Portálu Pražana | nn5dq9u

Lokalita | 248

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Odebrání plochy rezervované pro občanskou vybavenost č.  
800/248/2302**Vyjádření**

Vlastník navrhuje, aby byla z malé rozvojové plochy číslo 414/248/5484 odstraněna plocha rezervovaná pro občanskou vybavenost č. 800/248/2302

**Odůvodnění**

Vlastník chápe, že je nutné na území hl. m. Prahy mít vymezené dostatečné plochy pro veřejnou, resp. občanskou vybavenost, a to tak, aby byla dostupná obyvatelům předmětných lokalit, a to nejlépe v docházkové vzdálenosti, popř. v přijatelné vzdálenosti při využití městské hromadné dopravy.

Metropolitní plán z tohoto důvodu vyznačuje na Pozemcích plochu pro občanskou vybavenost, která navazuje na sousedící stabilizované plochy občanské vybavenosti, na kterých se nachází mateřská škola a základní škola (pozemky parc. č. 1475/4, 1475/5, 902, 901/5, 901/4 a 901/1).

Vlastník je nicméně toho názoru, že v oblasti, ve které se nacházejí Pozemky se nachází již dostatečná plocha pozemků vymezených pro účely občanské vybavenosti a není tak za této situace nutné vymezovat nové plochy občanské vybavenosti. Vlastník je tak toho názoru, že regulace navrhovaná Metropolitním plánem pro Pozemky by se měla vrátit do podoby v jaké byla v roce 2022. Tohoto názoru je Vlastník z následujících důvodů:

1) dosavadní vývoj v území,

2) podoba regulace pozemků dle návrhu Metropolitního plánu v roce 2022 a

3) dodržení zásady kontinuity územního plánování a co nejšetrnějšího zásahu do vlastnického práva.

Podrobněji tyto důvody vlastník rozvádí v příloze.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Z části se jedná o pozemky HMP. Nad rámec kontinuity s platným ÚP SÚ došlo ve prospěch žadatele k rozšíření zastavitelného území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní

očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytné nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3029595**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 943

Podatel | **OM Property Holding s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHOK8

Identifikátor podání Portálu Pražana | nn5dq9u

Lokalita | 248

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Odebrání předkupního práva

---

**Vyjádření**

Vlastník navrhuje vyjmutí plochy 800/248/2302 z ploch pro uplatnění předkupního práva v části 900 / Veřejný zájem krycího listu lokality, nově by v této části krycího listu lokality nebyla uvedena plocha s označením 916-800/248/2302 Občanský vybavenost.

**Odůvodnění**

Vlastník navrhuje odstranit podmínku uplatnění předkupního práva na Pozemky z důvodu její nadbytečnosti v případě, že dojde k odebrání požadavku na rezervaci Pozemků pro občanskou vybavenost.

Dále Vlastník považuje stanovení podmínky předkupního práva jako nepřiměřený zásah do svého vlastnického práva, který není proporcionální k deklarovanému cíli zajištění dostatečné občanské vybavenosti v místě. Občanskou vybavenost může totiž zajistit i soukromý subjekt bez vazby na městskou část či hlavní město Prahu. Nepřiměřenost tohoto regulativu je dle Vlastníka umocněna skutečností, že městská část, resp. hl. m. Praha má v sousedství Pozemků dostatečnou rozlohu vlastník pozemků, na kterých může občanskou vybavenost bez problému zrealizovat, resp. může navýšit kapacity současné občanské vybavenosti. Vymezení regulativu uplatnění předkupního práva tak není proporcionální a nad míru zasahuje do vlastnického práva k Pozemkům

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Občanská vybavenost je vymezena jako VPS již v platném ÚP SÚ. Rozsah vymezení (oproti ÚP SÚ) v MPP odpovídá současným potřebám daného území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3029591**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 943

Podatel | **OM Property Holding s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHOK8

Identifikátor podání Portálu Pražana | nn5dqc9u

Lokalita | 248

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Rozšíření rozvojové plochy č. 414/248/5484 na pozemek p.č. 1475/2

---

### Vyjádření

Vlastník navrhuje rozšíření současné malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu číslo 414/248/5484 i na pozemek parc. č. 1475/2, k. ú. Řeporyje

### Odůvodnění

Rozšířit malou rozvojovou plochu číslo 414/248/5484 i na pozemek parc. č. 1475/2, k. ú. Řeporyje navrhuje Vlastník z toho důvodu, že bez tohoto rozšíření zůstane pozemek parc. č. 1475/2 bez bližší regulace mezi rozvojovou plochou a existující zástavbou občanské vybavenosti (MŠ). Řešení jeho využití pro novou zástavbu v rámci malé rozvojové plochy by tak bylo ztíženo.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Rozvojovou plochu nelze na daném pozemku vymezit, jelikož je součástí zastavěného území. Je vymezen stavební blok a plocha stávající občanské vybavenosti, v souladu s platným ÚP SÚ. Malá rozvojová plocha je regulována strukturou areálů vybavenosti, využití je zpřesněno plochou rezervovanou pro doplnění občanské vybavenosti. Z hlediska členění na rozvojovou/transformační plochu a stabilizované území nemá využití pozemku vliv, v obou případech je stanovena občanská vybavenost.

Námítka

**ID 3029592**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 943

Podatel | **OM Property Holding s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHOK8

Identifikátor podání Portálu Pražana | nn5dqc9u

Lokalita | 248

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Rozšíření rozvojové plochy č. 414/248/5484 na pozemek p.č. 1475/2

---

### Vyjádření

Vlastník navrhuje rozšíření současné malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu číslo 414/248/5484 i na pozemek parc. č. 1475/2, k. ú. Řeporyje

### Odůvodnění

Rozšířit malou rozvojovou plochu číslo 414/248/5484 i na pozemek parc. č. 1475/2, k. ú. Řeporyje navrhuje Vlastník z toho důvodu, že bez tohoto rozšíření zůstane pozemek parc. č. 1475/2 bez bližší regulace mezi rozvojovou plochou a existující zástavbou občanské vybavenosti (MŠ). Řešení jeho využití pro novou zástavbu v rámci malé rozvojové plochy by tak bylo ztíženo.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Rozvojovou plochu nelze na daném pozemku vymezit, jelikož je součástí zastavěného území. Je vymezen stavební blok a plocha stávající občanské vybavenosti, v souladu s platným ÚP SÚ. Malá rozvojová plocha je regulována strukturou areálů vybavenosti, využití je zpřesněno plochou rezervovanou pro doplnění občanské vybavenosti. Z hlediska členění na rozvojovou/transformační plochu a stabilizované území nemá využití pozemku vliv, v obou případech je stanovena občanská vybavenost.



Námítka

**ID 3029594**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 943

Podatel | **OM Property Holding s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHOK8

Identifikátor podání Portálu Pražana | nn5dqc9u

Lokalita | 248

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | Změna funkčního využití rozvojové plochy 414/248/5484

---

### Vyjádření

Vlastník navrhuje změnu typu struktury malé rozvojové plochy č. 414/248/5484 ze „struktura areálů vybavenosti“ na „heterogenní struktura“

### Odůvodnění

V návaznosti na odstranění rezervované plochy pro občanskou vybavenost číslo 800/248/2302 a možnost zastavění Pozemků rezidenční zástavbou navrhuje Vlastník změnu struktury na heterogenní. Heterogenní struktura umožní zvolení takové podoby Záměru, který bude moci vhodně navázat na již existující stavbu mateřské školy a základní školy, které mají podobu modernistické struktury a zároveň vhodně navázat i na sousedící zástavbu rodinných domů, které odpovídají vesnické struktuře.

Pokud by byla pro Pozemky zvolena jen struktura vesnická, tak by dle názoru Vlastníka nebyla možnost vhodně navázat novou zástavbu na již existující podobu mateřské a základní školy.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Struktura areálů vybavenosti je vymezena v souladu s kontinuitou s platným ÚP SÚ. Využití rozvojové plochy je navíc omezeno plochou rezervovanou pro občanskou vybavenost.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3031132**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 943

Podatel | **OM Property Holding s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMFK6

Identifikátor podání Portálu Pražana | vja8cnsx

Lokalita | 248

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | 1 - Rozšíření rozvojové plochy č. 414/248/5484 na pozemek p.č. 1475/2

---

**Vyjádření**

Vlastník navrhuje rozšíření současné malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu číslo 414/248/5484 i na pozemek parc. č. 1475/2, k. ú. Řeporyje

**Odůvodnění**

Rozšířit malou rozvojovou plochu číslo 414/248/5484 i na pozemek parc. č. 1475/2, k. ú. Řeporyje navrhuje Vlastník z toho důvodu, že bez tohoto rozšíření zůstane pozemek parc. č. 1475/2 bez bližší regulace mezi rozvojovou plochou a existující zástavbou občanské vybavenosti (MŠ). Řešení jeho využití pro novou zástavbu v rámci malé rozvojové plochy by tak bylo ztíženo.

Vynechání pozemku parc. č. 1475/2 k. ú. Řeporyje z vymezení malé rozvojové plochy číslo 414/248/5484 je tak z pohledu Vlastníka nekoncepční.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Rozvojovou plochu nelze na daném pozemku vymezit, jelikož je součástí zastavěného území. Je vymezen stavební blok a plocha stávající občanské vybavenosti, v souladu s platným ÚP SÚ. Malá rozvojová plocha je regulována strukturou areálů vybavenosti, využití je zpřesněno plochou rezervovanou pro doplnění občanské vybavenosti. Z hlediska členění na rozvojovou/transformační plochu

a stabilizované území nemá využití pozemku vliv, v obou případech je stanovena občanská vybavenost.

Námítka

**ID 3031133**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 943

Podatel | **OM Property Holding s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMFK6

Identifikátor podání Portálu Pražana | vja8cnsx

Lokalita | 248

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | 2 - Rozšíření rozvojové plochy č. 414/248/5484 na pozemek p.č. 1475/2

**Vyjádření**

Vlastník navrhuje rozšíření současné malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu číslo 414/248/5484 i na pozemek parc. č. 1475/2, k. ú. Řeporyje

**Odůvodnění**

Rozšířit malou rozvojovou plochu číslo 414/248/5484 i na pozemek parc. č. 1475/2, k. ú. Řeporyje navrhuje Vlastník z toho důvodu, že bez tohoto rozšíření zůstane pozemek parc. č. 1475/2 bez bližší regulace mezi rozvojovou plochou a existující zástavbou občanské vybavenosti (MŠ). Řešení jeho využití pro novou zástavbu v rámci malé rozvojové plochy by tak bylo ztíženo.

Vynechání pozemku parc. č. 1475/2 k. ú. Řeporyje z vymezení malé rozvojové plochy číslo 414/248/5484 je tak z pohledu Vlastníka nekoncepční.

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Rozvojovou plochu nelze na daném pozemku vymezit, jelikož je součástí zastavěného území. Je vymezen stavební blok a plocha stávající občanské vybavenosti, v souladu s platným ÚP SÚ. Malá rozvojová plocha je regulována strukturou areálů vybavenosti, využití je zpřesněno plochou rezervovanou pro doplnění občanské vybavenosti. Z hlediska členění na rozvojovou/transformační plochu

a stabilizované území nemá využití pozemku vliv, v obou případech je stanovena občanská vybavenost.

Námítka

**ID 3031134**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 943

Podatel | **OM Property Holding s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMFK6

Identifikátor podání Portálu Pražana | vja8cnsx

Lokalita | 248

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | 3 - Odebrání plochy rezervované pro občanskou vybavenost  
č. 800/248/2302

---

### Vyjádření

Vlastník navrhuje, aby byla z malé rozvojové plochy číslo 414/248/5484 odstraněna plocha rezervovaná pro občanskou vybavenost č. 800/248/2302

### Odůvodnění

Vlastník chápe, že je nutné na území hl. m. Prahy mít vymezené dostatečné plochy pro veřejnou, resp. občanskou vybavenost, a to tak, aby byla dostupná obyvatelům předmětných lokalit, a to nejlépe v docházkové vzdálenosti, popř. v přijatelné vzdálenosti při využití městské hromadné dopravy.

Metropolitní plán z tohoto důvodu vyznačuje na Pozemcích plochu pro občanskou vybavenost, která navazuje na sousedící stabilizované plochy občanské vybavenosti, na kterých se nachází mateřská škola a základní škola (pozemky parc. č. 1475/4, 1475/5, 902, 901/5, 901/4 a 901/1).

Vlastník je nicméně toho názoru, že v oblasti, ve které se nacházejí Pozemky se nachází již dostatečná plocha pozemků vymezených pro účely občanské vybavenosti a není tak za této situace nutné vymezovat nové plochy občanské vybavenosti. Vlastník je tak toho názoru, že regulace navrhovaná Metropolitním plánem pro Pozemky by se měla vrátit do podoby v jaké byla v roce 2022. Tohoto názoru je Vlastník z následujících důvodů:

1) dosavadní vývoj v území,

2) podoba regulace pozemků dle návrhu Metropolitního plánu v roce 2022 a

3) dodržení zásady kontinuity územního plánování a co nejšetrnějšího zásahu do vlastnického práva.

Podrobněji tyto důvody vlastník rozvádí v příloze.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Z části se jedná o pozemky HMP. Nad rámec kontinuity s platným ÚP SÚ došlo ve prospěch žadatele k rozšíření zastavitelného území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní



očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytné nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3031135**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 943

Podatel | **OM Property Holding s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMFK6

Identifikátor podání Portálu Pražana | vja8cnsx

Lokalita | 248

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 15

Název | 4 - Změna funkčního využití rozvojové plochy 414/248/5484

**Vyjádření**

Vlastník navrhuje změnu typu struktury malé rozvojové plochy č. 414/248/5484 ze „struktura areálů vybavenosti“ na „heterogenní struktura“.

**Odůvodnění**

V návaznosti na odstranění rezervované plochy pro občanskou vybavenost číslo 800/248/2302 a možnost zastavění Pozemků rezidenční zástavbou navrhuje Vlastník změnu struktury na heterogenní. Heterogenní struktura umožní zvolení takové podoby Záměru, který bude moci vhodně navázat na již existující stavbu mateřské školy a základní školy, které mají podobu modernistické struktury a zároveň vhodně navázat i na sousedící zástavbu rodinných domů, které odpovídají vesnické struktuře.

Pokud by byla pro Pozemky zvolena jen struktura vesnická, tak by dle názoru Vlastníka nebyla možnost vhodně navázat novou zástavbu na již existující podobu mateřské a základní školy.

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Struktura areálů vybavenosti je vymezena v souladu s kontinuitou s platným ÚP SÚ. Využití rozvojové plochy je navíc omezeno plochou rezervovanou pro občanskou vybavenost.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3031136**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 943

Podatel | **OM Property Holding s.r.o.**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMFK6

Identifikátor podání Portálu Pražana | vja8cnsx

Lokalita | 248

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 16

Název | 5 - Odebrání předkupního práva

---

**Vyjádření**

Vlastník navrhuje vyjmutí plochy 800/248/2302 z ploch pro uplatnění předkupního práva v části 900 / Veřejný zájem krycího listu lokality, nově by v této části krycího listu lokality nebyla uvedena plocha s označením 916-800/248/2302 Občanský vybavenost

**Odůvodnění**

Vlastník navrhuje odstranit podmínku uplatnění předkupního práva na Pozemky z důvodu její nadbytečnosti v případě, že dojde k odebrání požadavku na rezervaci Pozemků pro občanskou vybavenost.

Dále Vlastník považuje stanovení podmínky předkupního práva jako nepřiměřený zásah do svého vlastnického práva, který není proporcionální k deklarovanému cíli zajištění dostatečné občanské vybavenosti v místě. Občanskou vybavenost může totiž zajistit i soukromý subjekt bez vazby na městskou část či hlavní město Prahu. Nepřiměřenost tohoto regulativu je dle Vlastníka umocněna skutečností, že městská část, resp. hl. m. Praha má v sousedství Pozemků dostatečnou rozlohu vlastník pozemků, na kterých může občanskou vybavenost bez problému zrealizovat, resp. může navýšit kapacity současné občanské vybavenosti. Vymezení regulativu uplatnění předkupního práva tak není proporcionální a nad míru zasahuje do vlastnického práva k Pozemkům

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Občanská vybavenost je vymezena jako VPS již v platném ÚP SÚ. Rozsah vymezení (oproti ÚP SÚ) v MPP odpovídá současným potřebám daného území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3031707**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 943

Podatel | **OM Property Holding s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGBGO

Identifikátor podání Portálu Pražana | xxvqh2at

Lokalita | 248

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 23

Název | Odebrání plochy rezervované pro občanskou vybavenost č.  
800/248/2302

---

**Vyjádření**

Vlastník navrhuje, aby byla z malé rozvojové plochy číslo 414/248/5484 odstraněna plocha rezervovaná pro občanskou vybavenost č. 800/248/2302

**Odůvodnění**

Vlastník chápe, že je nutné na území hl. m. Prahy mít vymezené dostatečné plochy pro veřejnou, resp. občanskou vybavenost, a to tak, aby byla dostupná obyvatelům předmětných lokalit, a to nejlépe v docházkové vzdálenosti, popř. v přijatelné vzdálenosti při využití městské hromadné dopravy.

Metropolitní plán z tohoto důvodu vyznačuje na Pozemcích plochu pro občanskou vybavenost, která navazuje na sousedící stabilizované plochy občanské vybavenosti, na kterých se nachází mateřská škola a základní škola (pozemky parc. č. 1475/4, 1475/5, 902, 901/5, 901/4 a 901/1).

Vlastník je nicméně toho názoru, že v oblasti, ve které se nacházejí Pozemky se nachází již dostatečná plocha pozemků vymezených pro účely občanské vybavenosti a není tak za této situace nutné vymezovat nové plochy občanské vybavenosti. Vlastník je tak toho názoru, že regulace navrhovaná Metropolitním plánem pro Pozemky by se měla vrátit do podoby v jaké byla v roce 2022. Tohoto názoru je Vlastník z následujících důvodů:

1) dosavadní vývoj v území,

2) podoba regulace pozemků dle návrhu Metropolitního plánu v roce 2022 a

3) dodržení zásady kontinuity územního plánování a co nejšetrnějšího zásahu do vlastnického práva.

Podrobněji tyto důvody vlastník rozvádí do přílohy.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Z části se jedná o pozemky HMP. Nad rámec kontinuity s platným ÚP SÚ došlo ve prospěch žadatele k rozšíření zastavitelného území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní

očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytné nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3031709**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 943

Podatel | **OM Property Holding s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGBGO

Identifikátor podání Portálu Pražana | xxvqh2at

Lokalita | 248

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 24

Název | Odebrání předkupního práva

---

### Vyjádření

Vlastník navrhuje vyjmutí plochy 800/248/2302 z ploch pro uplatnění předkupního práva v části 900 / Veřejný zájem krycího listu lokality, nově by v této části krycího listu lokality nebyla uvedena plocha s označením 916-800/248/2302 Občanský vybavenost.

### Odůvodnění

Magistrát hlavního města Prahy Odbor územního rozvoje  
Jungmannova 35/29 110 00 Praha 1 V Praze dne 20. 11. 2025  
Vlastník: Ing. Jana Chvátlinová, dat. nar. 23.04.1977, bytem Ke Kopečku 3661/1, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem Zastoupen: OM Property Holding s.r.o., IČO: 044 69 810, se sídlem Sokolovská 668/136d, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 307852 Věc: Námítky k Metropolitnímu plánu I. Návrh změny Metropolitního plánu Námítka ke grafické části (výkresům): Vlastník navrhuje rozšíření současné malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu číslo 414/248/5484 i na pozemek parc. č. 1475/2, k. ú. Řeporyje. Námítka ke grafické části (výkresům): Vlastník navrhuje, aby byla z malé rozvojové plochy číslo 414/248/5484 odstraněna plocha rezervovaná pro občanskou vybavenost č. 800/248/2302. Námítka ke krycímu listu lokality: Vlastník navrhuje změnu typu struktury malé rozvojové plochy č. 414/248/5484 ze „struktura areálů vybavenosti“ na „heterogenní struktura“. Námítka ke krycímu listu lokality: Vlastník navrhuje vyjmutí plochy 800/248/2302 z ploch pro uplatnění předkupního práva v části 900 / Veřejný zájem krycího listu lokality, nově by v této části krycího listu lokality nebyla uvedena plocha s označením 916-800/248/2302 Občanský vybavenost. II. Odůvodnění návrhu změny Metropolitního plánu A: Úvod: Veřejnou

vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („Metropolitní plán“), které se koná dne 19. 11. 2025 a rovněž dne 26. 11. 2025. Vlastník („Vlastník“) vlastní ideální spoluvlastnický podíl na pozemcích parc. č. 1475/1 a 1475/2 vše v k. ú. Řeporyje zapsané na listu vlastnictví č. 2429 a č. 312 („Pozemky“). Vlastník ve spolupráci s developerskou společností hodlá na Pozemcích realizovat záměr v podobě rezidenční výstavby, která má být představována výstavbou rodinných domů o celkem 4.000 m<sup>2</sup> HPP doplněnou výstavbou bytového domu o celkem 4.600 m<sup>2</sup> HPP („Záměr“). Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům nesouhlasí, neboť Metropolitní plán se odchýlil od úpravy regulace Pozemků dle návrhu v roce 2022 a nerespektuje tak zásadu kontinuity územně plánovací dokumentace s ohledem na tuto změnu považuje Vlastník navrženou regulaci za nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva. Vlastník proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, námítky k Metropolitnímu plánu. B: Argumentace Vlastník níže uvádí argumenty pro změnu regulace Pozemků na jím navrhované využití, které by umožnilo výstavbu nové rezidenční zástavby. Odůvodnění k odstranění plochy rezervované pro občanskou vybavenost č. 800/248/2302 Vlastník chápe, že je nutné na území hl. m. Prahy mít vymezené dostatečné plochy pro veřejnou, resp. občanskou vybavenost, a to tak, aby byla dostupná obyvatelům předmětných lokalit, a to nejlépe v docházkové vzdálenosti, popř. v přijatelné vzdálenosti při využití městské hromadné dopravy. Metropolitní plán z tohoto důvodu vyznačuje na Pozemcích plochu pro občanskou vybavenost, která navazuje na sousedící stabilizované plochy občanské vybavenosti, na kterých se nachází mateřská škola a základní škola (pozemky parc. č. 1475/4, 1475/5, 902, 901/5, 901/4 a 901/1). Vlastník je nicméně toho názoru, že v oblasti, ve které se nacházejí Pozemky se nachází již dostatečná plocha pozemků vymezených pro účely občanské vybavenosti a není tak za této situace nutné vymezovat nové plochy občanské vybavenosti. Vlastník je tak toho názoru, že regulace navrhovaná Metropolitním plánem pro Pozemky by se měla vrátit do podoby v jaké byla v roce 2022. Tohoto názoru je Vlastník z následujících důvodů: 1) dosavadní vývoj v území, 2) podoba regulace pozemků dle návrhu Metropolitního plánu v roce 2022 a 3) dodržení zásady kontinuity územního plánování a co nejšetrnějšího zásahu do vlastnického práva. Podrobněji tyto důvody vlastník rozvádí níže. Ad 1) dosavadní vývoj v území Pozemky byly vymezeny k účelu veřejné vybavenosti již současným územním plánem hl. m. Prahy, tj. minimálně od roku 1999. Za celých 26 let nedošlo k tomu, že by se na Pozemcích realizovala či byla v plánu realizovat jakákoliv stavba

občanské vybavenosti. Důvodem je, že současné zastavěné plochy VV na území Řeporyjí jsou dostatečné a případné zvýšení kapacit staveb v těchto plochách je pro veřejný sektor daleko ekonomicky výhodnější, než nákup nových nezastavěných pozemků a výstavba veřejné vybavenosti na nich. Kdyby tomu tak nebylo, tak by již v minulosti došlo výstavbě veřejné vybavenosti na Pozemcích, a to ať již ze strany hlavního města Prahy či městské části, nebo ze strany soukromého investora, neboť by po těchto službách/funkcích byla v území poptávka. Vzhledem k této skutečnosti nebylo pro Vlastníka (ani ostatní vlastníky Pozemků) ekonomicky možné zastavět své Pozemky k dané jejich určené funkci, ani najít partnera (třetí osobu), který by byl ochotný výstavbu na Pozemcích realizovat. Pozemky tak stále leží nevyužity, a to přes to, že jejich zástavba by dotvořila zástavbu této části Řeporyjí. Situace s možností zastavět Pozemky se změnila v roce 2022, kdy byl zveřejněn první návrh regulace pozemků Metropolitním plánem v podobě roku 2022. Viz ad 2) níže. Ad 2) podoba regulace pozemků dle návrhu Metropolitního plánu v roce 2022 Návrh Metropolitního plánu v roce 2022 změnil regulaci Pozemků na malou rozvojovou plochu s obytným funkčním využitím bez požadavku na vymezení celé plochy Pozemků k umístění občanské vybavenosti. Dle regulace Pozemků navržené Metropolitním plánem v roce 2022 by bylo možné pozemky zastavět rezidenční zástavbou, která by navazovala a doplňovala současnou okolní zástavbu Řeporyjí. Na Pozemcích by tak bylo možné realizovat Záměr, tj. výstavbu rodinných domů se zahradami a bytového domu. Bytový dům by byl navázán na sousední zástavbu mateřské školy. Možnost zastavět Pozemky jinou funkcí, než je funkce veřejné vybavenosti, resp. občanské vybavenosti, otevřela Vlastníkovi (společně s ostatními vlastníky) možnost Pozemky skutečně zastavět funkcí, po které je v území poptávka, a to funkcí bytovou. Za tímto účelem se Vlastník společně s ostatními spoluvlastníky spojil se společností OM Property Holding s.r.o., která by financovala výstavbu Záměru tak, jak je popsán výše. Od roku 2022 do dnešní doby proběhlo se společností OM Property z naší strany několik jednání a v současné době se zpracovává studie na možnou podobu nové zástavby v území, která by byla projednána se zástupci městské části a se stavebním úřadem. Po předběžném odsouhlasení ze strany městské části mělo dojít k zadání zpracování příslušné dokumentace pro vydání stavebního povolení, resp. povolení záměru. V současné době se již podařilo dojednat i smluvní podmínky spolupráce na realizaci Záměru. Zveřejněním nové podoby regulace Pozemků Metropolitním plánem tak Vlastník společně s ostatními spoluvlastníky začal činit kroky k zastavění Pozemků a do prověření a návrhu nové zástavby v souladu se zveřejněnou podobou Metropolitního plánu 2022 již investoval finanční prostředky. Za situace, kdy se v území ničeho nezměnilo a Vlastník souhlasil s navrženou regulací Pozemků dle návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 tak nyní není pochopitelné, proč došlo k přehodnocení této regulace. Ad 3) dodržení zásady kontinuity územního plánování

a co nejšetrnějšího zásahu do vlastnického práva Vzhledem k výše uvedené skutečnosti, že původní regulace Metropolitního plánu z roku 2022 předpokládala zastavitelnost pozemků rezidenční výstavbou, nikoli občanskou vybaveností, považuje Vlastník změnu navržené regulace Pozemků Metropolitním plánem v podobě roku 2025 za rozpornou se zásadou kontinuity územního plánování a dále za rozpornou s požadavkem na co nejšetrnější zásah do vlastnického práva ze strany pořizovatele územně plánovací dokumentace. Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011-257 platí, že: „Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“ Za popsaného skutkového stavu, kdy se nijak nezměnily podmínky v území, Vlastník s regulací navrženou Metropolitním plánem v roce 2022 souhlasil a poptávka po plochách občanské vybavenosti je na území lokality Řeporyje dostatečně saturována současnými již zastavěnými plochami veřejné vybavenosti zde nebyl dán důvod, aby nynější návrh Metropolitního plánu rezervoval na Pozemcích plochu pro občanskou vybavenost. Za daného skutkového stavu Vlastník nemohl rozumně předpokládat, že dojde ke změně návrhu regulace Pozemků, tato změna dle jeho názoru nerespektuje jeho oprávněné očekávání v přiměřenou předvídatelnost vývoje regulace jeho pozemků. Kdyby tomu tak bylo, tak by Vlastník nevstupoval do jednání se třetí osobou, investorem, a nevynakládal by vlastní finanční prostředky k zajištění realizace Záměru. Dle názoru Vlastníka tak není současný návrh regulace Pozemků Metropolitním plánem 2025 v souladu se zásadou předvídatelnosti a kontinuity vývoje územně plánovací dokumentace v území a z tohoto důvodu by měla být vrácena regulace Pozemků do podoby z roku 2022. Dále Vlastník uvádí, že změna regulace jeho Pozemků z podoby v roce 2022 na nynější podobu navrženou Metropolitním plánem 2025 není dle jeho názoru ani v souladu s požadavkem judikatury Nejvyššího správního soudu na to, aby zásahy do vlastnického práva byly prováděny co nejšetrnějším ze způsobů, který ještě vede k zamýšlenému cíli. Viz níže uvedená rozhodnutí Nejvyššího správního soudu. Usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009 konstatuje: „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. 2 Ao 4/2008, ve kterém je kladen důraz na nalezení „spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“ Vlastník konstatuje, že vymezení plochy pro občanskou vybavenost přiměřeným zásahem do jeho vlastnického práva a zamýšleného cíle lze docílit jiným šetrnějším způsobem. Vlastník namítá, že pořizovatel se jinými způsoby omezení vlastnického práva vůbec nezabýval a nijak neodůvodňuje, z jakého důvodu je nutné Pozemky vymazovat/rezervovat v daném rozsahu a daným způsobem pro občanskou vybavenost. Vlastník uvádí, že vlastnické právo k Pozemkům je možné pro dosažení cíle dostatku kapacit veřejné vybavenosti v území omezit jiným šetrnějším způsobem, a to např.: - podmínkou uzavření plánovací smlouvy, kterou by bylo přispěno na navýšení kapacity občanské vybavenosti ve stávajících areálech a zařízeních občanské vybavenosti, či - stanovením procenta nové zástavby v malé rozvojové ploše, která musí být určena k vybudování nové občanské vybavenosti v rámci Záměru, např. prostor pro jednu třídu MŠ, pro vedení mimoškolní aktivity apod. Vzhledem k tomu, že vývoj zástavby na Pozemcích a v území do současné doby ukázal, že po občanské vybavenosti není poptávka a zároveň v sousedství Pozemků jsou dostatečné již zastavěné plochy občanské vybavenosti, na kterých lze navýšit kapacitu již existujících zařízení, tak je Vlastník toho názoru, že navrhované rozšíření plochy občanské vybavenosti představuje za situace enormní poptávky po bydlení na území hl. m. Prahy skutečně nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva. Odůvodnění rozšíření malé rozvojové plochy a heterogenní struktury Rozšířit malou rozvojovou plochu číslo 414/248/5484 i na pozemek parc. č. 1475/2, k. ú. Řeporyje navrhuje Vlastník z toho důvodu, že bez tohoto rozšíření zůstane pozemek parc. č. 1475/2 bez bližší regulace mezi rozvojovou plochou a existující zástavbou občanské vybavenosti (MŠ). Řešení jeho využití pro novou zástavbu v rámci malé rozvojové plochy by tak bylo ztíženo. Vynechání pozemku parc. č. 1475/2 k. ú. Řeporyje z vymezení malé rozvojové plochy číslo 414/248/5484 je tak z pohledu Vlastníka nekoncepční. V návaznosti na odstranění rezervované plochy pro občanskou vybavenost číslo 800/248/2302 a možnost zastavění Pozemků rezidenční zástavbou navrhuje Vlastník změnu struktury na heterogenní. Heterogenní struktura umožní zvolení takové podoby Záměru, který bude moct vhodně navázat na již existující stavbu mateřské školy a základní školy, které mají podobu modernistické struktury a zároveň vhodně navázat i na sousedící zástavbu rodinných domů, které odpovídají vesnické struktuře. Pokud by byla pro Pozemky zvolena jen struktura vesnická, tak by dle názoru Vlastníka nebyla možnost vhodně navázat novou zástavbu na již existující podobu mateřské a základní školy. Odůvodnění odstranění podmínky uplatnění předkupního práva

Vlastník navrhuje odstranit podmínku uplatnění předkupního práva na Pozemky z důvodu její nadbytečnosti v případě, že dojde k odebrání požadavku na rezervaci Pozemků pro občanskou vybavenost. Dále Vlastník považuje stanovení podmínky předkupního práva jako nepřiměřený zásah do svého vlastnického práva, který není proporcionální k deklarovanému cíli zajištění dostatečné občanské vybavenosti v místě. Občanskou vybavenost může totiž zajistit i soukromý subjekt bez vazby na městskou část či hlavní město Prahu. Nepřiměřenost tohoto regulativu je dle Vlastníka umocněna skutečností, že městská část, resp. hl. m. Praha má v sousedství Pozemků dostatečnou rozlohu vlastník pozemků, na kterých může občanskou vybavenost bez problému zrealizovat, resp. může navýšit kapacity současné občanské vybavenosti. Vymezení regulativu uplatnění předkupního práva tak není proporcionální a nad míru zasahuje do vlastnického práva k Pozemkům. III. Závěr Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnili tak, jak Vlastník v úvodu této námítky navrhuje. [Ing. Jana Chvátlinová] Přílohy: - Výpis z katastru nemovitostí č. 2429 pro katastrální území Řeporyje - Výpis z katastru nemovitostí č. 312 pro katastrální území Řeporyje

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Občanská vybavenost je vymezena jako VPS již v platném ÚP SÚ. Rozsah vymezení (oproti ÚP SÚ) v MPP odpovídá současným potřebám daného území.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3031706**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 943

Podatel | **OM Property Holding s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGBGO

Identifikátor podání Portálu Pražana | xxvqh2at

Lokalita | 248

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 25

Název | Rozšíření rozvojové plochy č. 414/248/5484 na pozemek p.č. 1475/2

---

### Vyjádření

Vlastník navrhuje rozšíření současné malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu číslo 414/248/5484 i na pozemek parc. č. 1475/2, k. ú. Řeporyje.

### Odůvodnění

Rozšířit malou rozvojovou plochu číslo 414/248/5484 i na pozemek parc. č. 1475/2, k. ú. Řeporyje navrhuje Vlastník z toho důvodu, že bez tohoto rozšíření zůstane pozemek parc. č. 1475/2 bez bližší regulace mezi rozvojovou plochou a existující zástavbou občanské vybavenosti (MŠ). Řešení jeho využití pro novou zástavbu v rámci malé rozvojové plochy by tak bylo ztíženo.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Rozvojovou plochu nelze na daném pozemku vymezit, jelikož je součástí zastavěného území. Je vymezen stavební blok a plocha stávající občanské vybavenosti, v souladu s platným ÚP SÚ. Malá rozvojová plocha je regulována strukturou areálů vybavenosti, využití je zpřesněno plochou rezervovanou pro doplnění občanské vybavenosti. Z hlediska členění na rozvojovou/transformační plochu a stabilizované území nemá využití pozemku vliv, v obou případech je stanovena občanská vybavenost.

Námítka

**ID 3031708**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 943

Podatel | **OM Property Holding s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGBGO

Identifikátor podání Portálu Pražana | xxvqh2at

Lokalita | 248

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 26

Název | Změna funkčního využití rozvojové plochy 414/248/5484

---

### Vyjádření

Vlastník navrhuje změnu typu struktury malé rozvojové plochy č. 414/248/5484 ze „struktura areálů vybavenosti“ na „heterogenní struktura“

### Odůvodnění

Magistrát hlavního města Prahy Odbor územního rozvoje  
Jungmannova 35/29 110 00 Praha 1 V Praze dne 20. 11. 2025  
Vlastník: Ing. Jana Chvátlinová, dat. nar. 23.04.1977, bytem Ke Kopečku 3661/1, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem Zastoupen: OM Property Holding s.r.o., IČO: 044 69 810, se sídlem Sokolovská 668/136d, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 307852 Věc: Námítky k Metropolitnímu plánu I. Návrh změny Metropolitního plánu Námítka ke grafické části (výkresům): Vlastník navrhuje rozšíření současné malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu číslo 414/248/5484 i na pozemek parc. č. 1475/2, k. ú. Řeporyje. Námítka ke grafické části (výkresům): Vlastník navrhuje, aby byla z malé rozvojové plochy číslo 414/248/5484 odstraněna plocha rezervovaná pro občanskou vybavenost č. 800/248/2302. Námítka ke krycímu listu lokality: Vlastník navrhuje změnu typu struktury malé rozvojové plochy č. 414/248/5484 ze „struktura areálů vybavenosti“ na „heterogenní struktura“. Námítka ke krycímu listu lokality: Vlastník navrhuje vyjmutí plochy 800/248/2302 z ploch pro uplatnění předkupního práva v části 900 / Veřejný zájem krycího listu lokality, nově by v této části krycího listu lokality nebyla uvedena plocha s označením 916-800/248/2302 Občanský vybavenost. II. Odůvodnění návrhu změny Metropolitního plánu A: Úvod: Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje,



evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („Metropolitní plán“), které se koná dne 19. 11. 2025 a rovněž dne 26. 11. 2025. Vlastník („Vlastník“) vlastní ideální spoluvlastnický podíl na pozemcích parc. č. 1475/1 a 1475/2 vše v k. ú. Řeporyje zapsané na listu vlastnictví č. 2429 a č. 312 („Pozemky“). Vlastník ve spolupráci s developerskou společností hodlá na Pozemcích realizovat záměr v podobě rezidenční výstavby, která má být představována výstavbou rodinných domů o celkem 4.000 m<sup>2</sup> HPP doplněnou výstavbou bytového domu o celkem 4.600 m<sup>2</sup> HPP („Záměr“). Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům nesouhlasí, neboť Metropolitní plán se odchýlí od úpravy regulace Pozemků dle návrhu v roce 2022 a nerespektuje tak zásadu kontinuity územně plánovací dokumentace s ohledem na tuto změnu považuje Vlastník navrženou regulaci za nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva. Vlastník proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, námítky k Metropolitnímu plánu. B: Argumentace Vlastník níže uvádí argumenty pro změnu regulace Pozemků na jím navrhované využití, které by umožnilo výstavbu nové rezidenční zástavby. Odůvodnění k odstranění plochy rezervované pro občanskou vybavenost č. 800/248/2302 Vlastník chápe, že je nutné na území hl. m. Prahy mít vymezené dostatečné plochy pro veřejnou, resp. občanskou vybavenost, a to tak, aby byla dostupná obyvatelům předmětných lokalit, a to nejlépe v docházkové vzdálenosti, popř. v přijatelné vzdálenosti při využití městské hromadné dopravy. Metropolitní plán z tohoto důvodu vyznačuje na Pozemcích plochu pro občanskou vybavenost, která navazuje na sousedící stabilizované plochy občanské vybavenosti, na kterých se nachází mateřská škola a základní škola (pozemky parc. č. 1475/4, 1475/5, 902, 901/5, 901/4 a 901/1). Vlastník je nicméně toho názoru, že v oblasti, ve které se nacházejí Pozemky se nachází již dostatečná plocha pozemků vymezených pro účely občanské vybavenosti a není tak za této situace nutné vymezovat nové plochy občanské vybavenosti. Vlastník je tak toho názoru, že regulace navrhovaná Metropolitním plánem pro Pozemky by se měla vrátit do podoby v jaké byla v roce 2022. Tohoto názoru je Vlastník z následujících důvodů: 1) dosavadní vývoj v území, 2) podoba regulace pozemků dle návrhu Metropolitního plánu v roce 2022 a 3) dodržení zásady kontinuity územního plánování a co nejšetrnějšího zásahu do vlastnického práva. Podrobněji tyto důvody vlastník rozvádí níže. Ad 1) dosavadní vývoj v území Pozemky byly vymezeny k účelu veřejné vybavenosti již současným územním plánem hl. m. Prahy, tj. minimálně od roku 1999. Za celých 26 let nedošlo k tomu, že by se na Pozemcích realizovala či byla v plánu realizovat jakákoliv stavba občanské vybavenosti. Důvodem je, že současné zastavěné plochy

VV na území Řeporyjí jsou dostatečné a případné zvýšení kapacit staveb v těchto plochách je pro veřejný sektor daleko ekonomicky výhodnější, než nákup nových nezastavěných pozemků a výstavba veřejné vybavenosti na nich. Kdyby tomu tak nebylo, tak by již v minulosti došlo výstavbě veřejné vybavenosti na Pozemcích, a to ať již ze strany hlavního města Prahy či městské části, nebo ze strany soukromého investora, neboť by po těchto službách/funkcích byla v území poptávka. Vzhledem k této skutečnosti nebylo pro Vlastníka (ani ostatní vlastníky Pozemků) ekonomicky možné zastavět své Pozemky k dané jejich určené funkci, ani najít partnera (třetí osobu), který by byl ochotný výstavbu na Pozemcích realizovat. Pozemky tak stále leží nevyužity, a to přes to, že jejich zástavba by dotvořila zástavbu této části Řeporyjí. Situace s možností zastavět Pozemky se změnila v roce 2022, kdy byl zveřejněn první návrh regulace pozemků Metropolitním plánem v podobě roku 2022. Viz ad 2) níže. Ad 2) podoba regulace pozemků dle návrhu Metropolitního plánu v roce 2022 Návrh Metropolitního plánu v roce 2022 změnil regulaci Pozemků na malou rozvojovou plochu s obytným funkčním využitím bez požadavku na vymezení celé plochy Pozemků k umístění občanské vybavenosti. Dle regulace Pozemků navržené Metropolitním plánem v roce 2022 by bylo možné pozemky zastavět rezidenční zástavbou, která by navazovala a doplňovala současnou okolní zástavbu Řeporyjí. Na Pozemcích by tak bylo možné realizovat Záměr, tj. výstavbu rodinných domů se zahradami a bytového domu. Bytový dům by byl navázán na sousední zástavbu mateřské školy. Možnost zastavět Pozemky jinou funkcí, než je funkce veřejné vybavenosti, resp. občanské vybavenosti, otevřela Vlastníkovi (společně s ostatními vlastníky) možnost Pozemky skutečně zastavět funkcí, po které je v území poptávka, a to funkcí bytovou. Za tímto účelem se Vlastník společně s ostatními spoluvlastníky spojil se společností OM Property Holding s.r.o., která by financovala výstavbu Záměru tak, jak je popsán výše. Od roku 2022 do dnešní doby proběhlo se společností OM Property z naší strany několik jednání a v současné době se zpracovává studie na možnou podobu nové zástavby v území, která by byla projednána se zástupci městské části a se stavebním úřadem. Po předběžném odsouhlasení ze strany městské části mělo dojít k zadání zpracování příslušné dokumentace pro vydání stavebního povolení, resp. povolení záměru. V současné době se již podařilo dojednat i smluvní podmínky spolupráce na realizaci Záměru. Zveřejněním nové podoby regulace Pozemků Metropolitním plánem tak Vlastník společně s ostatními spoluvlastníky začal činit kroky k zastavění Pozemků a do prověření a návrhu nové zástavby v souladu se zveřejněnou podobou Metropolitního plánu 2022 již investoval finanční prostředky. Za situace, kdy se v území ničeho nezměnilo a Vlastník souhlasil s navrženou regulací Pozemků dle návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 tak nyní není pochopitelné, proč došlo k přehodnocení této regulace. Ad 3) dodržení zásady kontinuity územního plánování a co nejšetrnějšího zásahu do vlastnického práva Vzhledem k výše

uvedené skutečnosti, že původní regulace Metropolitního plánu z roku 2022 předpokládala zastavitelnost pozemků rezidenční výstavbou, nikoli občanskou vybaveností, považuje Vlastník změnu navržené regulace Pozemků Metropolitním plánem v podobě roku 2025 za rozpornou se zásadou kontinuity územního plánování a dále za rozpornou s požadavkem na co nejšetrnější zásah do vlastnického práva ze strany pořizovatele územně plánovací dokumentace. Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011-257 platí, že: „Posuzování soudu se nemůže soustředit pouze na rozsah změn a toho, zda je lze hodnotit jako výjimečné, ale musí také hodnotit, zda se jedná o změny, které respektují oprávněná očekávání v přiměřenou míru stability, předvídatelnost a kontinuity fungování veřejné správy v daném území. Dále je zásah přípustný pouze v nezbytné míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“ Za popsaného skutkového stavu, kdy se nijak nezměnily podmínky v území, Vlastník s regulací navrženou Metropolitním plánem v roce 2022 souhlasil a poptávka po plochách občanské vybavenosti je na území lokality Řeporyje dostatečně saturována současnými již zastavěnými plochami veřejné vybavenosti zde nebyl dán důvod, aby nynější návrh Metropolitního plánu rezervoval na Pozemcích plochu pro občanskou vybavenost. Za daného skutkového stavu Vlastník nemohl rozumně předpokládat, že dojde ke změně návrhu regulace Pozemků, tato změna dle jeho názoru nerespektuje jeho oprávněné očekávání v přiměřenou předvídatelnost vývoje regulace jeho pozemků. Kdyby tomu tak bylo, tak by Vlastník nevstupoval do jednání se třetí osobou, investorem, a nevynakládal by vlastní finanční prostředky k zajištění realizace Záměru. Dle názoru Vlastníka tak není současný návrh regulace Pozemků Metropolitním plánem 2025 v souladu se zásadou předvídatelnosti a kontinuity vývoje územně plánovací dokumentace v území a z tohoto důvodu by měla být vrácena regulace Pozemků do podoby z roku 2022. Dále Vlastník uvádí, že změna regulace jeho Pozemků z podoby v roce 2022 na nynější podobu navrženou Metropolitním plánem 2025 není dle jeho názoru ani v souladu s požadavkem judikatury Nejvyššího správního soudu na to, aby zásahy do vlastnického práva byly prováděny co nejšetrnějším ze způsobů, který ještě vede k zamýšlenému cíli. Viz níže uvedená rozhodnutí Nejvyššího správního soudu. Usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009 konstatuje: „Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“ Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 2. 2009, sp. zn. 2

Ao 4/2008, ve kterém je kladen důraz na nalezení „spravedlivé rovnováhy mezi požadavky obecného zájmu a imperativy na ochranu základních práv a svobod. Zásahy do těchto práv lze proto připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“ Vlastník konstatuje, že vymezení plochy pro občanskou vybavenost přiměřeným zásahem do jeho vlastnického práva a zamýšleného cíle lze docílit jiným šetrnějším způsobem. Vlastník namítá, že pořizovatel se jinými způsoby omezení vlastnického práva vůbec nezabýval a nijak neodůvodňuje, z jakého důvodu je nutné Pozemky vymazovat/rezervovat v daném rozsahu a daným způsobem pro občanskou vybavenost. Vlastník uvádí, že vlastnické právo k Pozemkům je možné pro dosažení cíle dostatku kapacit veřejné vybavenosti v území omezit jiným šetrnějším způsobem, a to např.: - podmínkou uzavření plánovací smlouvy, kterou by bylo přispěno na navýšení kapacity občanské vybavenosti ve stávajících areálech a zařízeních občanské vybavenosti, či - stanovením procenta nové zástavby v malé rozvojové ploše, která musí být určena k vybudování nové občanské vybavenosti v rámci Záměru, např. prostor pro jednu třídu MŠ, pro vedení mimoškolní aktivity apod. Vzhledem k tomu, že vývoj zástavby na Pozemcích a v území do současné doby ukázal, že po občanské vybavenosti není poptávka a zároveň v sousedství Pozemků jsou dostatečné již zastavěné plochy občanské vybavenosti, na kterých lze navýšit kapacitu již existujících zařízení, tak je Vlastník toho názoru, že navrhované rozšíření plochy občanské vybavenosti představuje za situace enormní poptávky po bydlení na území hl. m. Prahy skutečně nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva. Odůvodnění rozšíření malé rozvojové plochy a heterogenní struktury Rozšířit malou rozvojovou plochu číslo 414/248/5484 i na pozemek parc. č. 1475/2, k. ú. Řeporyje navrhuje Vlastník z toho důvodu, že bez tohoto rozšíření zůstane pozemek parc. č. 1475/2 bez bližší regulace mezi rozvojovou plochou a existující zástavbou občanské vybavenosti (MŠ). Řešení jeho využití pro novou zástavbu v rámci malé rozvojové plochy by tak bylo ztíženo. Vynechání pozemku parc. č. 1475/2 k. ú. Řeporyje z vymezení malé rozvojové plochy číslo 414/248/5484 je tak z pohledu Vlastníka nekoncepční. V návaznosti na odstranění rezervované plochy pro občanskou vybavenost číslo 800/248/2302 a možnost zastavění Pozemků rezidenční zástavbou navrhuje Vlastník změnu struktury na heterogenní. Heterogenní struktura umožní zvolení takové podoby Záměru, který bude moci vhodně navázat na již existující stavbu mateřské školy a základní školy, které mají podobu modernistické struktury a zároveň vhodně navázat i na sousedící zástavbu rodinných domů, které odpovídají vesnické struktuře. Pokud by byla pro Pozemky zvolena jen struktura vesnická, tak by dle názoru Vlastníka nebyla možnost vhodně navázat novou zástavbu na již existující podobu mateřské a základní školy. Odůvodnění odstranění podmínky uplatnění předkupního práva Vlastník navrhuje odstranit podmínku uplatnění předkupního práva na

Pozemky z důvodu její nadbytečnosti v případě, že dojde k odebrání požadavku na rezervaci Pozemků pro občanskou vybavenost. Dále Vlastník považuje stanovení podmínky předkupního práva jako nepřiměřený zásah do svého vlastnického práva, který není proporcionální k deklarovanému cíli zajištění dostatečné občanské vybavenosti v místě. Občanskou vybavenost může totiž zajistit i soukromý subjekt bez vazby na městskou část či hlavní město Prahu. Nepřiměřenost tohoto regulativu je dle Vlastníka umocněna skutečností, že městská část, resp. hl. m. Praha má v sousedství Pozemků dostatečnou rozlohu vlastníků pozemků, na kterých může občanskou vybavenost bez problému zrealizovat, resp. může navýšit kapacity současné občanské vybavenosti. Vymezení regulativu uplatnění předkupního práva tak není proporcionální a nad míru zasahuje do vlastnického práva k Pozemkům. III. Závěr Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnili tak, jak Vlastník v úvodu této námítky navrhuje. [Ing. Jana Chvátlinová] Přílohy: - Výpis z katastru nemovitostí č. 2429 pro katastrální území Řeporyje - Výpis z katastru nemovitostí č. 312 pro katastrální území Řeporyje

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Struktura areálů vybavenosti je vymezena v souladu s kontinuitou s platným ÚP SÚ. Využití rozvojové plochy je navíc omezeno plochou rezervovanou pro občanskou vybavenost.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026066**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 949

Podatel | **POPELÁŘ JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOM6I

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7p5i37ha

Lokalita | 155

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Novostrašnická

---

### Vyjádření

Dobrý den,

z pozice obyvatele ulice Novostrašnická v Praze 10 a vlastníka pozemku v dotčené lokalitě nesouhlasím se stanovením koeficientů základní zastavitelnosti budovami (dále jen Zz), maximální zástavby (dále jen Zmax), základní podlažnosti (dále jen Vz) v lokalitě č. 155 Nové Strašnice. Navrhuji navýšit koeficient Zz na hodnotu 40%, Zmax na hodnotu 70% a Vz na hodnotu 4. Moje námítka se vztahuje k transformační a rozvojové ploše v ulici Novostrašnická.

### Odůvodnění

- Uvedená lokalita č. 155 má velmi dobrou obslužnost prostředky městské hromadné dopravy. V budoucnu je plánovaný rovněž výrazný rozvoj dopravní obslužnosti v bezprostřední blízkosti této lokality (plánovaná železniční zastávka, přímá dostupnost stanice metra A Depo Hostivař). Je vhodné plně využít potenciál stávající i plánované dopravní infrastruktury v lokalitě. Z tohoto důvodu je v místě vhodné realizovat zástavbu o větším objemu hrubých podlahových ploch, než jakou by umožňovaly aktuálně navržené regulativy.
- Hodnota navržených koeficientů zástavby není pro danou lokalitu vhodná. Není v souladu s deklarovaným cílem zahušťování zástavby v širší centru Prahy dle Metropolitního plánu.
- Navržené hodnoty koeficientů výrazně snižují možnou hrubou podlahovou plochu realizované zástavby na daném území vzhledem k původním hodnotám regulace lokality v navrženém znění Metropolitního plánu z roku 2022.

- Charakter zástavby v ulici Novostrašnická je již determinován několika projekty bytových domů, které byly v ulici realizovány. Jedná se o bytový dům umístěný na rohu ulic Novostrašnická a Úvalská (parcel. č. 2759/3 ) a bytový dům (parcel. č. 2716/8). V případě obou projektů se jedná o výstavbu o výšce 4 pater s koeficientem zastavěné plochy přibližně 40%. Je tedy žádoucí plochu dotvořit obdobnými projekty tak aby měla plocha celistvý charakter.
- S ohledem na výše zmíněné skutečnosti žádám o navýšení regulačních koeficientů výstavby v této oblasti.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů  $Z_z$ ,  $V_z$ ,  $Z_{max}$  zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Dle ÚP SÚ HMP je na dotčeném místě vymezena plocha s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené, částečně stabilizovaná, částečně se stanoveným kódem míry využití plochy C. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle stávajícího ÚP SÚ pro koeficient C, tj. C+.

Dle charakteru území se jedná o heterogenní strukturu zástavby s typickým počtem podlaží 3. Heterogenní struktura typicky kombinuje různé typy zástavby horizontálně vedle sebe. Kombinace různých typů zástavby (zástavba v blocích, volná zástavba, zástavba v zahradách) v rámci jednoho místa vytváří prostorově různorodé urbánní prostředí se střední mírou využití. Navržená kapacita transformační plochy je navržena adekvátně s ohledem na ÚP SÚ HMP včetně jeho schválené změny Z 3125, charakter území a strukturu zástavby, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.



Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026069**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 951

Podatel | **VRTÍLKA VLADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01YWE

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7pfxgss2

Lokalita | 137

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Využití pozemku

---

### Vyjádření

Vlastník žádá o začlenění pozemku parcelní číslo 2566/2 v k. ú.

Nusle do kategorie: Stavební blok, stávající stavba v městském parku nebo v samotě.

### Odůvodnění

Vlastník žádá o začlenění pozemku do kategorie: Stavební blok, stávající stavba v městském parku nebo v samotě. Začlenění umožní efektivní využití potenciálu dotčeného pozemku a dotvoření charakteru lokality dle podmínek Metropolitního plánu.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že je v návrhu MPP vymezen stavební blok s regulativem zahrady.

Námítka

**ID 3027885**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 951

Podatel | **VRTÍLKA VLADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01YJ7

Identifikátor podání Portálu Pražana | fjpzkzhg

Lokalita | 398

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Změna využití pozemku

---

### Vyjádření

Vlastník souhlasí a oceňuje změnu stanovení koeficientů zastavitelnosti pozemků parc. 1407/33, 1407/34, 1407/35, 1407/36, 1407/37, 1407/38, 1407/39, 1407/40, 1407/41, 1407/42, 1407/1, 1408 k. ú. Šeberov zapsaném na příslušném listu vlastnictví u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu.

### Odůvodnění

Vlastník pozemku vyjadřuje souhlas s navrženým způsobem regulace dané lokality a předmětného pozemku, jelikož navržené řešení dle Metropolitního plánu představuje efektivní a udržitelný způsob využití území, který odpovídá metropolitnímu charakteru a rozvojovým potřebám městské části. Vlastník proto podporuje celkovou koncepci rozvoje této lokality a žádá o zachování navrženého řešení v konečné verzi Metropolitního plánu.

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3028123**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 951

Podatel | **VRTÍLKA VLADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01Z5Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | gjavtuue

Lokalita | 909

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Komunikace Mířešická

**Vyjádření**

Vlastník navrhuje a žádá, aby Metropolitní plán explicitně zahrnul novou komunikaci Mířešická, jakožto klíčový prvek dopravní obslužnosti řešené lokality, a to včetně rozvojové plochy 414/247/5080, již je Pozemek parc. č. 280/10 k. ú. Třebonice, součástí.

**Odůvodnění**

Vlastník si dovoluje požádat, aby Metropolitní plán zahrnul komunikaci Mířešická jako významný prvek dopravní obslužnosti lokality. Požadavek je plně odůvodněn charakterem lokality a skutečným fungováním dopravních vztahů v jejím bezprostředním okolí. Z podkladů lokality 247 / Třebonice vyplývá, že oblast je v Metropolitním plánu koncipována jako rozsáhlé rozvojové území, které má být doplněno o uliční prostranství v rozsahu nejméně 20 %. Tato skutečnost přímo předpokládá vytvoření ucelené uliční sítě, která umožní napojení jednotlivých částí nové zástavby na městskou dopravní infrastrukturu. Současně z textu odůvodnění lokality vyplývá, že stávající uliční síť v Třebonicích je založena na historicky vzniklých, nepravidelných cestách, které nejsou dimenzovány na budoucí urbanizační zátěž. Nové rozvojové plochy jsou proto strukturálně závislé na vytvoření nových, kapacitních a ucelených tras, které umožní dopravní napojení na okolní lokality i vyšší komunikační systém města.

Zahrnutí komunikace Mířešická do Metropolitního plánu je tedy urbanisticky i technicky nezbytné, odpovídá koncepci regulativů a zajišťuje funkční provázání území s městskou dopravní infrastrukturou. Vzhledem k roztržitosti vlastnictví v transformačních a rozvojových plochách je vhodné, aby vedení

tělesa komunikace bylo určeno přímo územně plánovací dokumentací.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo vymezení městského okruhu, hlavní radiály (návrh), tj. nikoliv vymezení nové komunikace Nová Mirešická, a tudíž lze

konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že popsany záměr je v souladu s návrhem MPP realizovatelný (v rámci upřesnění stavby bude samozřejmě v rámci navazujících řízení soulad komplexně posoudit a posoudit soulad s charakterem).

Metropolitní plán nevymezuje pro Novou Mirešickou konkrétní koridor, tuto komunikaci nepovažuje za součást vybrané komunikační sítě. V souladu s regulativy Metropolitního plánu ji ale lze realizovat i nad rámec přímého vymezení. Navržená komunikace se dle doložené situační přílohy ve většině své trasy nachází v koridoru 610/-/182 vymezeném v Metropolitním plánu pro zkapacitnění Pražského okruhu, stavby 515. Nové komunikační propojení je tak možné považovat za součást tohoto zkapacitnění, bude-li označena za stavbu související, je možné ji považovat za součást vymezené veřejně prospěšné stavby.

Navržená komunikace Nová Mirešická je s výjimkou napojení do navržených nových okružních křižovatek vymezena ve stopě stávající komunikace Mirešická a je vymezena převážně na městských pozemcích. Z tohoto důvodu se nejedná o podstatný zásah do krajiny ani do vymezeného územního systému ekologické stability. Z hlediska regulace otevřené krajiny je realizace přípustná. Biocentrum 500/-/2001 je vymezeno v prostoru k upřesnění a jeho hranici je v místě navržené nové okružní křižovatky v ulici Poncarova možné upřesnit (posunout) v souladu s minimálními požadavky ÚSES.

Navržená okružní křižovatka v místě napojení do ulice K Řeporyjím navazuje na koridor 610/-/8 komunikace Západního města „V71“ a „V72“ navržený Metropolitním plánem. Tuto křižovatku lze považovat za přestavbu stávající křižovatky a její umístění je také v souladu s podmínkami ÚSES, zásah do biocentra 500/-/1507 je s ohledem na ustanovení čl. 114, odst. 4) textové části MPP přípustný.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de

facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3028122**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 951

Podatel | **VRTÍLKA VLADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01Z5Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | gjavtuue

Lokalita | 247, 182, 712

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Navýšení přípustné výšky staveb

**Vyjádření**

V rámci lokality 247 / Třebonice Vlastník žádá v grafické části ploch výškové regulace regulujících přípustnou výšku staveb na Pozemku parc. č. 280/10 K. ú. Třebonice („Pozemek“), zvýšení výškových regulativů vztahujících se k pozemku na hodnotu RNP 3 pro celou plochu uvedeného Pozemku. Vlastník zvýšení hodnoty RNP považuje za vhodné zvýšit RNP v celém okolí Pozemku, a proto navrhuje zvýšit výškový regulativ na úroveň hodnoty RNP 3, a to v rámci celé rozvojové plochy 414/247/5080.

**Odůvodnění**

Jak bylo uvedeno, Vlastník navrhuje zvýšení výškových regulativů v předmětné části lokality, a to na hodnotu RNP 3, nejlépe v rámci celé rozvojové plochy 414/247/5080. Navýšení výškových regulativů umožní využití potenciálu dotčených pozemků.

Vlastník považuje navrženou výškovou regulaci na Pozemku za zbytečně striktní vzhledem k tomu, že by se měly současné nezastavěné pozemky využívat co nejefektivněji, když je již zabírána zemědělská půda, a tak nedocházelo k jejímu zbytečnému zabírání a rozšiřování města tzv. do polí. Z podkladů Metropolitního plánu (zejména grafická část 247 / Třebonice) vyplývá, že rozvojová plocha 414/247/5080 představuje rozsáhlé území o ploše 212 391 m<sup>2</sup> určené k doplnění obytné struktury lokality Třebonice, přičemž je zařazena do oblasti nových struktur P145. Podle textové i grafické části plánu jde o plochu, která má nést významnou urbanistickou transformaci, včetně umístění veřejných prostranství, městských parků a občanské vybavenosti. Vymezení P145 tedy koncepčně předpokládá vznik nové městské struktury, jejíž prostorové a morfologické parametry se logicky nutně odlišují od stabilizovaného historického jádra Třebonic.

Z odůvodnění lokality plyne, že samotné historické jádro tvoří jen dílčí část lokality, zatímco její okrajové a zejména jižní a východní oblasti jsou vymezeny jako rozsáhlé rozvojové území primárně určené k novému rozvoji (srov. popis jižního a zejména severovýchodního rozvojového území v části „Odůvodnění zastavitelnosti“ a „Odůvodnění způsobu využití“). Zároveň textová část Metropolitního plánu uvádí, že lokalita je součástí městské krajiny Prahy a že se předpokládá dynamický nárůst počtu obyvatel, přičemž cílem je doplnění rozmanitého městského prostředí. V této souvislosti je důležité konstatovat, že uvedené parametry nelze naplnit při stávajícím (velmi omezeném) výškovém regulativu, který fakticky odpovídá dvoupodlažní zástavbě vesnického typu. Takové omezení by v rozvojové ploše rozsahu 212 tis. m<sup>2</sup> vedlo k nevyužití územního potenciálu, k neúměrnému tlaku na zastavění velkých ploch nízkopodlažní zástavbou a k popření vlastní logiky oblasti nových struktur P145. I celková obslužnost takto rozlehlého území s navrženou nízkou hustotou obyvatel by byla velice nákladná, a to nejen z pohledu investice do území z pohledu developera, ale i z pohledu ml. m. Prahy a městské části. Navrhujeme proto zvýšit RNP na 3, což umožní výstavbu 3+1 NP a umožní dosáhnout alespoň částečně lepší hustotě osídlení ve vztahu k nákladům na správu území ze strany všech zúčastněných subjektů.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území rozvojové plochy, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3028124**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 951

Podatel | **VRTÍLKA VLADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01Z5Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | gjavtuue

Lokalita | 712, 608, 909, 247, 182

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Trasa komunikace V72

**Vyjádření**

Vlastník žádá, aby návrh komunikace 610/-/8 „V72“ (Komunikace Západního města) byl v Metropolitním plánu uveden do souladu s trasou dle Podnětu změny Územního plánu P15/2024, přičemž je nezbytné, aby její průběh plně odpovídal tvaru a poloze uvedené v Příloze č. 2 k usnesení Rady HMP č. 2183 ze dne 29. 9. 2025.

**Odůvodnění**

Vlastník si dovoluje požádat, aby navržená Komunikace Západního města (V72) byla v Metropolitním plánu vedena v trase odpovídající Podnětu změny ÚP P15/2024 a zejména Příloze č. 2 k usnesení Rady hl. m. Prahy č. 2183 ze dne 29. 9. 2025.

Trasování komunikace V72 má zásadní dopady na rozvojovou plochu 414/247/5080, které součástí je i Pozemek vlastníka. Rozvojová plocha je primárně obytného charakteru a má být urbanisticky stabilní. Bez přesného a jednoznačného vedení klíčové komunikace nelze prověřit reálné naplnění parametrických regulativů ani rozhodnout o umístění veřejné vybavenosti či parků. Dle Vlastníka neumístění komunikace, se kterou se již v území pracuje prostřednictvím změny současného Územního plánu č. P15/2024 a která byla odsouhlasena usnesením Rady hl. m. Prahy, není v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti územně plánovací dokumentace.

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Koridor pro komunikaci V72 je vymezen široce tak, aby umožňoval flexibilní podmínky pro umístění komunikace. Koridor tak pokrývá jednak stopu vymezenou podle ÚP SÚ HMP a současně i stopu podle dalších, aktuálnějších zpracovaných podkladů v území, na základě kterých byla posunuta severním směrem.

V souladu s čl. 117, odst. 7 textové části Metropolitního plánu se po umístění komunikace v severní části koridoru umožňuje využít jižní část i pro jiné možnosti využití, pokud komunikace bude již tou dobou povolena. S ohledem na veřejný zájem realizovat dlouhodobě sledovaný koridor a zajistit obsluhu ploch na obou stranách koridoru je účelné a odůvodněné zajistit územní ochranu pro více variant trasování. Kontinuita a předvídatelnost je právě tímto postupem zajištěna.

Námítka

**ID 3028297**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 951

Podatel | **VRTÍLKA VLADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01Y1P

Identifikátor podání Portálu Pražana | h6cp6ytw

Lokalita | 336

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Navýšení přípustné výšky staveb

---

### Vyjádření

Vlastník žádá v rámci grafické části ploch výškové regulace regulujících přípustnou výšku staveb na Pozemku parc. č. 843 k.ú. Košíře o zvýšení výškových regulativů vztahujících se k pozemku na hodnotu RNP 6 pro celou plochu uvedeného pozemku.

### Odůvodnění

Vlastník považuje navrženou výškovou regulaci na daném pozemku za příliš restriktivní, zejména s ohledem na potřebu efektivního využití současných nezastavěných ploch. Navrhujeme proto zvýšit regulativní počet podlaží (RNP) na hodnotu 6. Tento krok umožní realizovat zástavbu srovnatelnou s výškovou úrovní nejbližšího okolí a zároveň přispěje k dosažení vyšší hustoty osídlení, která je žádoucí vzhledem k dostupnosti veřejné, občanské a dopravní infrastruktury.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

kte­ré nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.



Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3028298**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 951

Podatel | **VRTÍLKA VLADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01Y1P

Identifikátor podání Portálu Pražana | h6cp6ytw

Lokalita | 336

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Změna využití pozemku

---

### Vyjádření

Vlastník žádá, aby pozemek parc. č. 843 v k.ú. Košíře zůstal určen pro bydlení a nebyl zařazen do plochy občanské vybavenosti v grafické části metropolitního plánu

### Odůvodnění

Žádáme o ponechání pozemku jako plochy pro bydlení dle současného územního plánu (OB – čistě obytné). Na přípravě záměru jsme již vynaložili významné finanční prostředky, a navrhovaná změna funkčního využití by realizaci projektu znemožnila. Pozemek přitom přímo navazuje na stávající rezidenční zástavbu lokality, což zajišťuje urbanistickou kontinuitu a efektivní využití dostupné veřejné, občanské a dopravní infrastruktury.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí

znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3028307**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 951

Podatel | **VRTÍLKA VLADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01YD1

Identifikátor podání Portálu Pražana | h7k6ahbk

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Využití pozemku

---

### Vyjádření

Vlastník nesouhlasí s navrženým koeficientu Vz 1,5 (koeficient výškové regulace) na pozemcích parc. č. 2344/9, 2344/13, 2344/14, 2344/15, 2345/119, 2345/219, 2345/220, 2345/221, 2345/222, 2345/223, 2345/224, 2345/225, 2345/226, 2345/227, 2345/228, 2345/229, k. ú. Lipence, zapsaných na příslušném listu vlastnictví u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu. Navržené hodnoty koeficientů zásadně omezují možnosti využití pozemku. Požadujeme navýšení koeficientu Vz (koeficient výškové regulace) na hodnotu 2,0.

### Odůvodnění

Návrh plánu neprokazuje, že koeficient Vz 1,5 (koeficient výškové regulace) je nezbytný pro ochranu veřejného zájmu. Naopak, omezení využití pozemku může vést k neefektivnímu využívání zastavitelného území, což je v rozporu s cílem Metropolitního plánu podporovat kompaktní rozvoj města. Koeficient Vz 2,0 (koeficient výškové regulace) odpovídá a vhodně doplňuje současnou okolní zástavbu lokality 260/Lipence.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace rozvojové plochy 414/260/5292 a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové

části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ pro koeficient A, tj. A+.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury

a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhováním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Námítka

**ID 3029521**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 951

Podatel | **VRTÍLKA VLADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01YBB

Identifikátor podání Portálu Pražana | nb82mwps

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Využití ploch a pozemků

---

### Vyjádření

Vlastník nesouhlasí s navrženou změnou stanovení koeficientu Vz (koeficient výškové regulace) pro pozemek parc. č. 2196/7, k. ú. Lipence, zapsaný na příslušném listu vlastnictví u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu. Navržené hodnoty koeficientů zásadně omezují možnosti využití pozemku. Požadujeme o navýšení koeficientu Vz (koeficient výškové regulace) na hodnotu 2,0.

### Odůvodnění

Návrh plánu neprokazuje, že koeficient Vz 1,5 (koeficient výškové regulace) je nezbytný pro ochranu veřejného zájmu. Naopak, omezení využití pozemku může vést k neefektivnímu využívání zastavitelného území, což je v rozporu s cílem Metropolitního plánu podporovat kompaktní rozvoj města. Koeficient Vz 2,0 (koeficient výškové regulace) odpovídá a vhodně doplňuje současnou okolní zástavbu lokality 260/Lipence.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace skupiny [T+R] ploch [417/260/1263] a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ převážně pro koeficient A, tj. A+.



Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup

popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Námítka

**ID 3030338**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 951

Podatel | **VRTÍLKA VLADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02M49

Identifikátor podání Portálu Pražana | rdd7mgxs

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Čl. 167 (přechodná ustanovení)

---

### Vyjádření

Vlastník za prvé souhlasí a velice děkuje, že pořizovatel Metropolitního plánu do jeho znění zapracoval čl. 167, díky kterému nebude zablokováno povolování v současné době běžících záměrů. Vlastník si nicméně dovoluje navrhnout zpřesnění článku č. 167 textové části Metropolitního plánu, a to z důvodu aby nevznikaly pochybnosti, zda nemá docházet ke kombinaci jednotlivých regulativů Územního plánu s jednotlivými parametry Metropolitního plánu – a to například v případě, že se objeví výklad, který bude prosazovat, že Metropolitní plán se má i přes aplikační přednost Územního plánu podle čl. 167 použít subsidiárně pro okruh otázek, které nejsou Územním plánem upraveny (např. výšková regulace v plošné podobě jak je upravena Metropolitním plánem nebo struktura zástavby).

Níže si dovoluujeme navrhnout změnu článku 167 Metropolitního plánu.

„(1) Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona [117] nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle výhradně dle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.“

### Odůvodnění

Metropolitní plán v čl. 167 uvádí následující:

„(1) Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona [117] nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

(2) Za nedokončená řízení se považují i řízení o opravných prostředcích, řízení přezkumná a soudní, jakož i opakovaná řízení navazující na zrušení rozhodnutí.“

Vlastník s navrženým zněním článku 167 souhlasí zejména s ohledem na pokročilé stadium přípravy několika jeho projektů a již vynaložené náklady na jejich projektovou a expertní přípravu.

K některým záměrům byla zpracována kompletní dokumentace pro povolení stavby, zahrnující příslušné průzkumy a odborná posouzení (mj. dopravní napojení, hluk, osvětlení, hospodaření s dešťovými vodami, technickou infrastrukturu a krajinářské řešení).

Za těchto okolností článek 167 textové části Metropolitního plánu, upravující režim nedokončených záměrů, představuje nezbytný přechodový mechanismus, jenž chrání legitimní očekávání a investice vynaložené na projekty, u nichž bude řízení o povolení zahájeno před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a takové záměry se považují za přípustné v rozsahu přípustném dle dosavadního Územního plánu. Zachování článku 167 proto přispívá k právní jistotě a kontinuitě rozhodování, aby záměry byly posuzovány ve shodě s parametry, pro něž byly odborně připraveny a projednány.

Vlastník však pouze z důvodu vyjasnění jeho aplikace na nedokončené záměry navrhuje zpřesnění jeho textu, a to tak, aby bylo zcela zřejmé, že se jednotlivé regulativy Metropolitního plánu na probíhající záměry vůbec neaplikují. Současné navržené znění článku 167 Metropolitního plánu totiž umožňuje i ten výklad, že na ty vlastnosti záměru, které výslovně neupravuje Územní plán, se subsidiárně použijí regulativy Metropolitního plánu (např. regulace výšky).

Zachování článku také přispívá k tomu, že v Praze po přijetí Metropolitního plánu nenastane zhroucení povolování připravovaných projektů a nedojde tak k propadu bytové výstavby. Důvodem je, že řada připravovaných projektů v jednom či více parametrech neodpovídá regulativům Metropolitního plánu, ale vyhovují zcela parametrům Územního plánu spolu s Pražskými stavebními předpisy.

---

### Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven. Obdobný požadavek uplatnila i Hospodářská komora, viz ID 3027711, a na základě těchto připomínek bude znění čl. 167 doplněno ve smyslu požadavku, avšak nikoli doplněným nového odstavce. Za stávající text odst. 2 čl. 167 bude doplněno: "a řízení o změně záměru před dokončením podle § 224 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů." Současně bude doplněno příslušné odůvodnění této úpravy v kapitole 9 k článku 167 v textové části odůvodnění MPP. Bude též provedena drobná formální úprava - bude změněn název skupinového nadpisu z "Přechodná ustanovení" na "Přechodný regulativ".

Smyslem a účelem přijatého regulativu je poskytnout ochranu práv stavebníků nabytých v dobré víře v platnou regulaci v územně plánovací dokumentaci. Tato ochrana spočívá v zajištění, že záměry, které byly naprojektovány a o nichž bylo zahájeno povolovací řízení dle regulativů ÚP SÚ, budou ve stále probíhajícím povolovacím řízení nadále posuzovány dle těchto regulativů. Získání povolení tak nebude zmařeno pouze v důsledku přijetí nové územně plánovací dokumentace, s níž budou případně tyto záměry v rozporu.

Stejně tak by se předmětný regulativ měl uplatnit v případě, kdy je záměr podle odstavce 1 článku 167 MPP předmětem řízení o změně záměru před jeho dokončením dle § 224 NSZ. V opačném případě by totiž přechodné ustanovení nechránilo ty záměry, u nichž je před jejich dokončením nutné provést změnové řízení, a to třeba i v případech, kdy tato potřeba objektivně nevznikla v důsledku jednání samotného stavebníka, ale např. v důsledku změn vnějších okolností, které stavebník ze své podstaty nemohl ovlivnit. Z výše uvedených důvodů se pořizovatel rozhodl na základě správní úvahy předmětnému požadavku vyhovět, a to tak, že demonstrativní výčet druhů řízení uvedený v článku 167 odst. 2 textové části návrhu MPP bude explicitně doplněn o řízení o změně záměrů před jejich dokončením podle § 224 NSZ.

Změna spočívající v upřesnění článku 167 odst. 2 MPP nepředstavuje takovou úpravu návrhu MPP, která by měnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, ani při ní objektivně nedochází k podstatné změně navrhovaného územního plánu ve vztahu k jím řešenému území, protože není tuto změnu nutné znovu projednat v opakovaném veřejném projednání ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V této věci je postup pořizovatele v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Dále podrobněji viz příloha P.228 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3030337**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 951

Podatel | **VRTÍLKA VLADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02M49

Identifikátor podání Portálu Pražana | rdd7mgxs

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | Čl. 77 (koeficienty)

---

### Vyjádření

Vlastník navrhuje, aby pořizovatel Metropolitního plánu doplnil čl. 77 odst. 2 (a korespondující ustanovení čl. 87 odst. 3 a čl. 148 odst. 2) tak, aby koeficienty veřejných prostranství, tj. UPmin (minimální podíl uličních prostranství) a PPmin (minimální podíl městských parků) a koeficient občanské vybavenosti (OVmin) byly aplikovány pouze na tu část vymezené transformační či rozvojové plochy, na níž je umístován konkrétní stavební záměr, nikoliv na celou vymezenou transformační či rozvojovou plochu jako celek bez ohledu na rozsah, umístění a vlastnickou strukturu pozemků dotčených záměrem. Vlastník proto navrhuje, aby Metropolitní plán stanovil, že Koeficienty veřejných prostranství dle čl. 87 a koeficient občanské vybavenosti dle čl. 148 se uplatní v rozsahu odpovídajícím ploše konkrétního stavebního záměru. Tzn. že se nebude uplatňovat, že „Záměr je možné umístit za podmínky, že požadovaná výměra veřejných prostranství a občanské vybavenosti stanovená parametrickou regulací je zcela umístěna v ploše záměru“ – ale že záměr bude možné umístit v případě, že v ploše záměru bude umístěna poměrná hodnota koeficientů odpovídající výměře záměru v rámci transformační a rozvojové ploše.

V případě, že stavební záměr zasahuje pouze část transformační nebo rozvojové plochy dle čl. 77, splnění parametrických regulativů se posoudí pouze ve vztahu k této části, a že povinnost zajistit minimální podíly veřejných prostranství a občanské vybavenosti nelze přenášet na vlastníky pozemků, kteří nejsou součástí daného stavebního záměru.

### Odůvodnění

Ustanovení čl. 77, 87 a 148 Metropolitního plánu stanovují koeficienty veřejných prostranství (UPmin, PPmin) a občanské vybavenosti (OVmin) jako parametrické regulativy vztahující se k celé vymezené

oblasti. Tyto plochy však obvykle zahrnují mnoho samostatných a nesouvisejících pozemků od různých vlastníků, kteří nejsou vzájemně povinni koordinovat své stavební záměry a nemají možnost reálně ovlivnit využití cizích pozemků. Alternativně k námitce č. 4 tak navrhuje změnu čl. 77 Metropolitního plánu.

Současné znění vede v praxi k několika zásadním disproporcím. Je-li např. v oblasti o rozloze 50.000 m<sup>2</sup> stanoven koeficient vyžadující vytvoření 4.000 m<sup>2</sup> veřejného prostranství, vlastníků pozemku o velikosti 2.000 m<sup>2</sup> objektivně nemůže naplnit regulativ, byť by jiným způsobem byly zachovány všechny koncepční parametry plochy. Takové nastavení fakticky znemožňuje realizaci jakéhokoli záměru na menších pozemcích. Vede to tedy k praktické nemožnosti umístit záměr na pozemek menší, než je celková výměra koeficientem požadovaných veřejných prostranství. To vede v oblasti, kde je vlastnická struktura rozdělena mezi více vlastníků menších pozemků k tomu, že výstavba nebude moci být v nějakém rozumném časovém horizontu ani na části pozemků realizována. Důvodem je mimo jiné i to, že někteří vlastníci v oblasti na svých pozemcích žádné stavební záměry umisťovat nechťejí.

Nebo pokud některý z vlastníků pozemků v téže ploše již započal s realizací záměru ještě před účinností Metropolitního plánu a vztahuje se na něho i mimo jiné čl. 167, tak nemusí plnit koeficienty (resp. splní je jen minimálně nebo na jiné části území) a reálně tím vyčerpá disponibilní kapacitu koeficientů v ploše. Zbývající vlastníci pak budou muset nést nepřiměřené břemeno splnění celé zbývající povinnosti. To vede k situaci, kdy první stavebník „zablokuje“ možnosti dalších vlastníků, což je v rozporu s principy rovného zacházení, předvídatelnosti regulace i legitimních očekávání vlastníků. Současný Metropolitní plán neposkytuje žádnou garanci, že k takovým kolizním situacím nebude v předmětných plochách docházet, popř. způsob řešení, jakým by tyto kolizní situace byly přiměřeně k vlastnickým právům ostatních vyřešeny.

Návrh Metropolitního plánu v předmětné věci zakládá nesoulad Metropolitního plánu s principem proporcionality zásahu do vlastnického práva. Územní plánování sice může omezovat výkon vlastnického práva, avšak vždy pouze v míře nezbytné, přiměřené a nediskriminační. Konstrukce, kdy vlastník pozemku musí vybudovat veřejné prostranství přesahující samotnou výměru jeho pozemku, nebo plnit povinnost vzniklou činností jiné osoby, je zjevně nepřiměřená a postrádá racionální vazbu mezi opatřením a jeho účelem.

Čl. 77 odst. 2 sice předpokládá možnost splnění parametrů prostřednictvím zastavovací studie se souhlasem vlastníků. Avšak takový postup je v reálných poměrech území hl. města Prahy, při desítkách či stovkách vlastníků, v řadě případů jen těžko proveditelný.

Ostatní nabízené možnosti, jako je pořízení územní studie jako podkladu pro rozhodování v území či pořízení územního plánu vymezené části Prahy („ÚPČP“) jsou pro změnu velice časově



náročné. Z našich zkušeností přijetí ať již územní studie či ÚPČP (změna ÚP) zabere cca 4 a více let. Až po přijetí těchto dokumentů bude možné začít připravovat dokumentaci pro povolení záměru. To znamená, že od účinnosti Metropolitního plánu do povolení prvního záměru v území, pokud nedojde k dohodě s ostatními vlastníky, uplyne cca 5-6 let, a to pokud půjde vše hladce, a pokud budou třetí subjekty s vlastníkem spolupracovat. První výstavba v transformační či rozvojové ploše by tak mohla být kolaudována až po cca 8-10 letech od účinnosti Metropolitního plánu. Toto je velice dlouhý časový horizont, ve kterém se až začnou účinky Metropolitního plánu projevovat.

Namítající je tak toho názoru, že podmíněnost stavebního záměru výše uvedenými povinnostmi ve výsledku vede ke skryté stavební uzávěře, a to v trvání řady let. Pokud stavební úřad nebude moci záměr povolit z důvodu „nesplnění koeficientů“, avšak vlastník nemá objektivně jak koeficienty splnit například z důvodu objektivně nedostatečné rozlohy svého pozemku, dochází ve vztahu k takovému vlastníkovu k situaci obdobné stavební uzávěře bez jejího formálního vyhlášení. Dle názoru namítajícího je tak regulace nastavená článkem 77 Metropolitního plánu nepřiměřeným zásahem do vlastnického práva nejen jeho, ale i řady vlastníků pozemků v transformačních a rozvojových plochách.

Namítající je přesvědčen, že správnou a spravedlivou metodikou je uplatňovat koeficienty pouze na tu část plochy, na níž je konkrétní záměr umisťován. Takové řešení nezasahuje nadměrně do vlastnických práv, umožňuje realizaci záměrů na všech pozemcích bez ohledu na jejich velikost a zajišťuje rovné zacházení s vlastníky a předchází situacím, kdy jeden vlastník může i v důsledku čl. 167 Metropolitního plánu „zablokovat“ faktickou využitelnost pozemků jiných vlastníků.

Uvedený přístup rovněž odpovídá logice parametrických regulací. Regulativ má být proporcionálně vázán na konkrétní záměr, nikoli na nespravedlivý přenos povinností mezi nesouvisejícími vlastníky. Dle názoru namítajícího tak není zvolené znění čl. 77 Metropolitního plánu proporcionální a přiměřené ve vztahu k cíli, kterého má být dosaženo. Dle názoru namítajícího není zvolené znění čl. 77 Metropolitního plánu v souladu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahu do vlastnického práva ve smyslu usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009 a na něj navazující judikatury správních soudů.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Míra využití území k zastavění pro transformační a rozvojové plochy v oblastech nových struktur má za cíl zajistit základní obsluhu území

sítí veřejných prostranství a občanské vybavenosti za situace, kdy konkrétní řešení není známo anebo ho není účelné fixovat v územním plánu a potřeba této infrastruktury je vyvolána zástavbou, kterou daná transformační nebo rozvojová plocha umožňuje realizovat. Z hlediska legitimacy a rovného zacházení je přinejmenším problematické bez konkrétní dohody v území zatížit umístěním např. občanské vybavenosti konkrétního vlastníka v situaci, kdy je potřeba této vybavenosti vyvolána i výstavbou na pozemcích jiných vlastníků. Pro uliční síť, veřejná prostranství a občanskou vybavenost zároveň platí, že aby byla funkční a plnila svůj účel musí tvořit provázaný systém o určité velikosti a je tedy nutná určitá koordinace.

Způsobů zajištění infrastruktury jejíž potřeba je vyvolána novou zástavbou existuje v rámci územního plánu více. Nejjednodušším z nich je přímé vymezení konkrétní plochy. Tento způsob však vyžaduje konkrétní dohodu v území, neboť disproporčně zasahuje konkrétního vlastníka oproti ostatním. Jedním ze způsobů bez konkrétního vymezení dané infrastruktury je podmínění rozhodování v území vydáním podrobnější územně plánovací dokumentace (ÚPČP, regulačního plánu) nebo zpracováním územní studie. Dalším je podmínění uzavřením plánovací smlouvy, která je v Metropolitním plánu využívána.

Dalším způsobem jsou regulativy stanovující podmínky pro využití konkrétní plochy. Tento způsob je v územním plánování běžný. Jako zvláštní případ uvedený přímo ve vyhlášce č. 157/2024 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu je ustanovení § 15 odst. 5, ve kterém se jako standardizovaná podmínka pro plochy bydlení uvádí požadavek na 5 % veřejných prostranství mimo pozemní komunikace.

Konkrétní způsob regulace pro jednotlivé TR plochy byl zvažován, tak aby byl zásah do vlastnického práva přiměřený. Parametrická regulace veřejných prostranství a občanské vybavenosti byla zvolena jen v menší části TR ploch, zpravidla v případech, kdy jiné způsoby regulace nebyly vyhodnoceny jako vhodnější. Z požadavku není zřejmé, ve které konkrétní ploše považuje podatel návrh za nepřiměřený.

Námítka

**ID 3032126**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 951

Podatel | **VRTÍLKA VLADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01YMS

Identifikátor podání Portálu Pražana | zesdckyq

Lokalita | 546

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | Regulace výšek staveb

---

**Vyjádření**

Vlastník souhlasí se zvýšením výškových regulativů pro příslušnou plochu pozemku 2869/379 v k. ú. Krč na hodnotu RNP 4.

**Odůvodnění**

Vlastník souhlasí se zvýšením výškových regulativů na předmětném pozemku, a to na hodnotu RNP 4. Ponechání výškových regulativů umožní efektivní využití potenciálu dotčeného pozemku, dostavbu odpovídající hmoty v rámci lokality a dotvoření jejího charakteru.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3032127**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 951

Podatel | **VRTÍLKA VLADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01YMS

Identifikátor podání Portálu Pražana | zesdckyq

Lokalita | 546

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | Začlenění pozemku

---

**Vyjádření**

Vlastník souhlasí se začleněním pozemku parcelní číslo 2869/379 v k. ú. Krč do kategorie: Stavební blok, stávající stavba v městském parku nebo v samotě.

**Odůvodnění**

Vlastník souhlasí se začleněním pozemku do kategorie: Stavební blok, stávající stavba v městském parku nebo v samotě. Začlenění umožní efektivní využití potenciálu dotčeného pozemku a dotvoření charakteru lokality dle podmínek Metropolitního plánu.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3026071**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 953

Podatel | **BOELMAN GABRIELA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OFZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7q9pdaaa

Lokalita | 884

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka vlastníka pozemků parc. č. 722, 724 a 726 v k. ú.

Hodkovičky k návrhu Metropolitního plánu Prahy

---

**Vyjádření**

Doručeno prostřednictvím Portálu Pražana

Magistrát hlavního města Prahy

Odbor územního rozvoje

Mariánské náměstí 2/2

110 00 Praha 1

**Věc:** Námítka vlastníka pozemků parc. č. 722, 724 a 726 v k. ú.

Hodkovičky k návrhu Metropolitního plánu Prahy

Já, níže podepsaná, jako spoluvlastník pozemků parc. č. 722, 724 a 726 v katastrálním území Hodkovičky (doloženo listem vlastnictví), podávám tímto námítku k návrhu Metropolitního plánu Prahy.

**Požadavek**

Požaduji **vyjmutí pozemků parc. č. 722, 724 a 726 z lokality 884 / Údolí Zátíšského potoka** a jejich **zařazení do ploch pro obytné využití – rodinné domy**, v návaznosti na skutečný stav pozemků, charakter okolní zástavby a dostupnost infrastruktury.

**Odůvodnění****1) Chybné zařazení do lokality 884 – Údolí Zátíšského potoka**

Lokalita 884 je v Metropolitním plánu definována jako **nezastavitelná rekreační krajina výrazných údolí**, jejímž cílem je chránit krajinný charakter údolí Zátíšského potoka, posilovat rekreační využití a zlepšovat prostupnost pěšími trasami v údolní nivě a na svazích.

Pozemky parc. č. 722, 724 a 726 se však **nenacházejí v údolí**, jeho svazích ani nivě. Leží **na horním okraji intravilánu Hodkoviček**, obklopené a vytvářející klín mezi rodinnými domy a zahradami. Jejich poloha ani morfologie **neodpovídají území, které má být touto lokalitou chráněno**.

Zařazení těchto pozemků do lokality 884 je tedy v rozporu s odůvodněním jejího vymezení uvedeným v dokumentaci Metropolitního plánu.

## 2) Pozemky netvoří otevřenou krajinu ani rekreační prostor

Odůvodnění lokality 884 pracuje s předpokladem otevřené krajiny s rekreačním využitím a vysokými přírodními hodnotami. Skutečný stav pozemků tomu neodpovídá:

- pozemky jsou **oplocené a neveřejné**,
- porost je **náletového** a nesystematického charakteru,
- pozemky **nejsou součástí navržené rekreační prostupnosti** ani rekreačních tras v údolí,
- nejsou součástí ÚSES ani žádného ekologicky hodnotného celku.

Rekreační funkce, která je pro lokalitu 884 určující, **není na těchto pozemcích realizovatelná**. Přestože se na pozemcích nachází několik jednotlivých stromů, zejména při jejich okrajích, převažující porost je tvořen **náletovými dřevinami a podrostem bez ekologické či rekreační hodnoty**, běžným pro dlouhodobě neudržované soukromé pozemky. Takový stav neodpovídá charakteru rekreační krajiny, kterou Metropolitní plán vymezuje výhradně v prostoru údolí potoka.

## 3) Urbanistický charakter okolí

Pozemky parc. č. 722, 724 a 726 se nacházejí v rámci **kompaktní obytné struktury Hodkoviček**, obklopené stabilizovanou zástavbou rodinných domů. Jejich zařazení do nezastavitelné rekreační krajiny proto **neodpovídá charakteru bezprostředního okolí**.

Vzhledem k poloze pozemků na okraji ustálené obytné zástavby a jejich přímé návaznosti na rodinné domy je **logické a urbanisticky**

**odůvodnění**, aby byly zahrnuty do obytné funkce, která skutečnému charakteru této části Hodkoviček odpovídá.

#### 4) Dostupnost dopravní a technické infrastruktury

Pozemky mají přímý přístup z ulice V **Zátiší** a také z ulice **Polední** (schodiště).

V ulici V Zátiší jsou vedeny **veřejné sítě – vodovod, kanalizace a elektřina**.

Pozemky jsou tedy **plně obslužné** z hlediska dopravní i technické infrastruktury, což podporuje jejich zařazení mezi stavební pozemky pro rodinné domy.

#### 5) Historické funkční využití

Pozemky byly v územním plánu v letech **1994–1999 vedeny jako stavební pro bydlení**. Požadovaná úprava tedy nenarušuje charakter lokality, ale navazuje na dřívější funkční určení.

#### 6) Odůvodnění pozdějšího podání námítky

Námítku podávám nyní, protože v **roce 2022, kdy probíhalo předchozí kolo projednávání Metropolitního plánu, jsem ještě nebyla vlastníkem dotčených pozemků** a nemohla jsem tak námítku podat jako oprávněná osoba. Vlastnické právo jsem nabyla až následně, a teprve nyní mám tedy možnost námítku uplatnit.

#### Návrh řešení

Vyjmout pozemky parc. č. 722, 724 a 726 z lokality 884 / Údolí Zátišského potoka a **zařadit je do obytné funkce (rodinné domy)**, a to v souladu se skutečným stavem pozemků, charakterem okolní zástavby a dostupností infrastruktury.

Děkuji za vypořádání námítky.

Seznam příloh:

1. Identifikace řešených území – katastrální mapa
2. Ortofotomapa řešeného území
3. Výřez z platného Územního plánu – vyznačení pozemků 722, 724 a 726
4. Výřez z Metropolitního plánu – lokalita 884 a zakreslení dotčených pozemků

5. Fotodokumentace skutečného stavu pozemků (náletové dřeviny, oplocení, charakter území)

6. Kopie listu vlastnictví k pozemkům parc. č. 722, 724 a 726

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je



neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podatelem navrhovaná změna funkčního využití pozemku by znamenala jeho odnětí z PUPFL, neboť se jedná o lesní pozemek. MPP se obsáhle věnuje otázce vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa, a to zejména v kap. 14.2. odůvodnění. Naproti tomu podatel neuvedl přesvědčivé a zásadní argumenty, na základě nichž by bylo možné pozemek z PUPFL odejmout a změnit jeho funkční využití. Takový postup by proto byl v rozporu s § 14 odst. 1 lesního zákona, neboť vyjmutí pozemku z PUPFL by bylo v rozporu se zájmem na zachování lesa a právem na příznivé životní prostředí. Dále podrobněji viz příloha P.143 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026072**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 954

Podatel | **Luboš Rathuský**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTAC6V

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7qq9qzm7

Lokalita | 232, 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | rozšíření zastavitelné plochy (na parc. č. 255/54)

---

### Vyjádření

Dovolujeme si požádat o **změnu způsobu využití** na části pozemku parc. č. **255/54** v katastrálním území Štěrboholy [732516], a to tak, aby byla co největší část tohoto pozemku zařazena do **zastavitelné obytné plochy**.

Konkrétně žádáme o **rozšíření zastavitelné části až k nově navrženému dopravnímu koridoru** (dopravní rezervě), obdobně jako je tomu u pozemku parc. č. 255/40.

### Odůvodnění

Požadovaná změna by více **přiblížila stav původnímu návrhu** zveřejněnému v roce 2022, který byl z hlediska našich záměrů vhodnější. Tato úprava by byla v souladu s logickým rozvojem území.

Navrhované rozšíření zároveň přirozeně **navazuje na řešení pozemku parc. č. 255/40**, který je rovněž určen k obytné zástavbě až ke zmíněnému dopravnímu koridoru. A mohlo by pokračovat přes pozemky parc. č. 255/102, 255/1, 255/54 (řešený pozemek), tedy k hranici katastrálního území.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Rozvojová plocha byla prověřena a rozloha rozvojové plochy byla revidována na základě požadavku dotčeného orgánu.

Rozvojová plocha byla taky koordinována s dosavadním ÚP SÚ s pořizovanou změnou Z 3683.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů  $Z_z$ ,  $V_z$ ,  $Z_{max}$  zcela odpovídají kapacitám řešených v rámci změny ÚP, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP.

Výšková regulace byla nastavená v kontinuitě na výše uvedené kapacity a v koordinaci s navrženou strukturou rozvojové lokality.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby

bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné

a potřebné, a to rovněž s ohledem povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

**ID 3026089**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 957

Podatel | **BUCK FACILITY s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYK4G2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7sg29rfy

Lokalita | 200

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nelegitimní zásah do ústavně stanovených práv podatelky

---

### Vyjádření

Vymezením Pozemků v Metropolitním plánu dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatelky, jelikož diskriminační regulace Pozemků hrubě zasahuje do ústavně zaručeného vlastnického práva podatelky.

### Odůvodnění

1) Vymezení soukromých zahrad na celé ploše Pozemku 225 je nelegitimní a neodůvodněné, když tímto dochází zejména k nekoncepčnímu a nelogickému stanovení přesného umístění zahrad, což zcela vylučuje jakoukoli jejich racionální zástavbu. Vymezení zahrad na Pozemku 225 je v přímém rozporu se současným vymezením pozemků v platném územním plánu. Nezákonnému vymezení Pozemku 225 lze při úpravě návrhu Metropolitního plánu předejít, bude-li přesné vymezení zahrad na těchto pozemcích zrušeno a bude ponecháno na svobodné vůli podatelky, jak své pozemky využije a kde vymezí zahradu. Toto se u podobných pozemků v místě neděje a zavdává to podezření, že je podatel v nevýhodě.

2) Vymezení soukromých zahrad na celé ploše Pozemku 227 je nelegitimní a neodůvodněné, když tímto dochází zejména k nekoncepčnímu a nelogickému stanovení přesného umístění zahrad, což zcela ignoruje stávající užívání a stávající výstavbu, která je řádně legalizována. Vymezení zahrad na Pozemku 227 je v přímém rozporu se současným užíváním pozemků a nebere v úvahu, že se jedná o jeden celistvý areál nerušící výroby. Nezákonnému vymezení Pozemku 227 lze při úpravě návrhu Metropolitního plánu předejít, bude-li přesné vymezení zahrad na

těchto pozemcích zrušeno a bude ponecháno na svobodné vůli podatelky, jak své pozemky využije a kde vymezí zahradu.

V přiloženém dokumentu se nachází námítky s řádnými právními odůvodněními.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo

shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Článek s regulativy zahrad bude upraven, bude upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu budou přepracovány z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Bude upraven požadavek na dominantní podíl zahrad tak, aby nebyl regulativ tak přísný a v praxi často nesplnitelný, odvozování podílu zahrad bude vztaženo na stavební bloky v nejbližším okolí.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3026091**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 959

Podatel | **Property Mall a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHKSW

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7sx5qj5d

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Pozitivní námítka Větrník 193

---

**Vyjádření**

Souhlasíme s uvedenou výškovou regulací pro již zpracovaný záměr zástavby BD Bydlení Větrník, objektu s komerčním parterem a výstavbou bytů v podlažích 2-5. NP na pozemku parc. č. 491/6 zapsaného na LV č. 26 k. ú. Veleslavín. Záměr podpoří využití lokality smíšeného obytného města.

**Odůvodnění**

Metropolitní plán respektuje modernistickou zástavbu sídlišť jako nedílnou součást dnešního města. I v těchto částech města podporuje odlišnost a autonomii jednotlivých lokalit, umožňuje vkládání nových vrstev zástavby a městského života do otevřených struktur sídlišť.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3029028**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 959

Podatel | **Property Mall a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHKIA

Identifikátor podání Portálu Pražana | jxnjgpw5

Lokalita | 151

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Negativní Uhřetěves 272

---

**Vyjádření**

Navrhovaná výšková regulace předmětných pozemků neodpovídá jejich potenciálu, poloze a významu v dané městské struktuře. **Žádáme, aby výšková regulace v daném čtverci, zahrnujícím výše uvedené pozemky v katastrálním území Uhřetěves byla zvýšena, a to z 4 RNP na 8 RNP. Namítající navrhuje, aby pořizovatel výškovou regulaci daných pozemků tímto způsobem upravil (zvýšil).**

**Odůvodnění**

Takto nízká výšková regulace neumožňuje budoucí rozvoj lokality. I při zachování charakteru stavebních bloků ve stabilizovaném území lze v rámci výškové regulace přihlédnout k výšce okolní zástavby, která je

Zdvořile proto požadujeme logickou korekci výškové regulace na 8 RNP,

Vzhledem k výše uvedenému a Jelikož jsme do příprav projekčních prací v daném území již vložili nemalé finanční prostředky, **tedy žádáme, aby výšková regulace v daném čtverci, zahrnujícím výše uvedené pozemky v katastrálním území Záběhlice byla zvýšena, a to ze 4 RNP na 8 RNP**

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání

zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3029275**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 959

Podatel | **Property Mall a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNSWM

Identifikátor podání Portálu Pražana | kmhzej96

Lokalita | 075

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Nové Dvory Negativní 075

---

## Vyjádření

Tento dokument shrnuje identifikované rozpory mezi strategickým návrhem Metropolitního plánu (dále jen MPP) a detailní Územní studií Nové Dvory zpracovanou ateliérem UNIT architekti (dále jen ÚS), která je dostupná na stránkách Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy a je obecným dokumentem preferovaným jako podklad pro podrobnější stupně projektových dokumentací zpracovaných na jednotlivé objekty v území. Má tímto povahu regulačního plánu s vyšší podrobností než územně plánovací dokumentace.

Zatímco ÚS slouží jako podklad pro aktuální rozhodování a koordinaci výstavby (zejména v gesci PDS), MPP po svém schválení stanoví právně závazné limity. Analýza se zaměřuje na rizika vyplývající z odlišné míry podrobnosti obou dokumentů, zejména v oblasti výškové regulace a ochrany stávající zástavby a především také v definici rozsahu a hranic dotčeného území.

## 2. Hlavní koncepční rozpor

Základní nesoulad spočívá v přístupu k definici hmoty budoucí zástavby:

- **Územní studie (UNIT):** Pracuje s principem **gradace a kontextu**. Hmota budov je „sochařsky“ tvarována – směrem k metru roste, směrem ke stávajícím vilám klesá (terasovité ustupování). Poloha dominant je fixní.
- **Metropolitní plán (MPP):** Pracuje s principem **plošných limitů a pravděpodobnosti**. Definuje čtverce (lokality) s procentuálním podílem „věží“ a obecnou strukturou, což umožňuje větší flexibilitu, ale menší předvídatelnost výsledné formy. Dále z lokality oproti

územní studii vyčleňuje významnou nárožní lokalitu Novodvorského Zámečku v nárožní pozici a tím je v rozporu s vlastními principy.

### 3. Srovnávací analýza regulativů (Oblast Durychova)

#### 3.1 Podlažnost a základní výška

- **ÚS (UNIT):** Navrhuje proměnlivou výšku bloků. Uliční fronta v ulici Durychova (styk s vilami) je navržena nižší (cca 4 NP) a teprve ve druhém plánu roste na 6–8 NP.

- **MPP:** V lokalitě 075 (Nové Dvory) definuje „hybridní strukturu“. Pokud není specificky ošetřeno podrobným plánem avšak to v tomto případě je (viz. studie UNIT), MPP umožňuje v rámci bloku dodržet jednotnou výškovou hladinu (např. 6–8 podlaží) až k hraně pozemku, bez povinnosti ustupujících podlaží. Avšak vymezením objektu zámečku v nárožní pozici, který je třípodlažní, je s touto tezí v rozporu.

#### 3.2 Výškové dominanty (Věže)

- **ÚS (UNIT):** Umisťuje výškové budovy (15+ NP) výhradně k těžišti lokality (stanice metra, křižovatka Libušská) a nárožní pozice. Jejich pozice je neměnná. Podíl věží je 35%.

- **MPP:** Definuje oblast jako „Místo XXII – Hladina věží“ s podílem 25 %. Toto pravidlo umožňuje umístit vertikálu teoreticky na libovolnou část vymezené plochy, pokud bude splněn procentuální limit zastavěnosti. Vyčleněním hranice mimo stávající budovu zámečku dochází k porušení požadavku na koncentraci výškové hladiny v území a její čitelnost z hlediska nároží.

### 4. Detailní analýza parcely 1445/4 (k.ú. Lhotka)

Parcela 1445/4 představuje klíčovou rozvojovou plochu („Jalodvorská louka“). Zde je riziko nesouladu nejvyšší:

#### A) Riziko „Plovoucí věže“

MPP na této parcele (jako součásti lokality) připouští 25% podíl věží. Bez závazné podrobné studie by mohl budoucí investor dominantu posunout z logického centra (od metra) blíže k obytné zástavbě nebo parku, aby maximalizoval výhledy, čímž by popřel urbanistickou kompozici navrženou studiem UNIT. Nárožní pozemek zámečku není do MPP zahrnut jako lokalita centra Nové Dvory.

#### B) Charakter zástavby

ÚS na parcele 1445/4 navrhuje polouzavřené bloky (definice veřejného vs. soukromého prostoru). MPP a jeho „hybridní struktura“ umožňují i volnější, sídlištní typ zástavby (solitérní deskové domy v zeleni), což by vedlo ke ztrátě městského charakteru ulice avšak je nutné zdůraznit, že uvedená nárožní část je z lokality návrhem MPP vyjmuta.

## **5. Přehledová tabulka nesouladu**

### **Parametr**

#### **Územní studie (UNIT architekti)**

#### **Metropolitní plán (Návrh)**

#### **Riziko pro p.č. 1445/4**

#### **Typ struktury**

Městské bloky, jasné vnitrobloky.

Hybridní struktura (volnější).

Rozpad uliční čáry, sídlištní charakter.

#### **Výšková regulace**

Gradace (4 -> 6 -> 8 -> věž).

Plošná / Hladina věží (25 %).

Monotónní výška 8 NP hned u ulice.

#### **Ochrana okolí**

Ustupující patra u vil.

Není explicitně v měřítku 1:10 000.

Zastínění vil v ul. Durychova.

#### **Dominanty**

Fixní pozice u metra.

Flexibilní umístění v rámci plochy.

Posun věže do nevhodné polohy.

## Odůvodnění

Analýza prokazuje, že **Metropolitní plán v aktuálním měřítku a definici neposkytuje dostatečnou ochranu urbanistické kvality** navržené Územní studií UNIT, zejména v citlivém styku nové zástavby se starou (ulice Durychova, parcela 1445/4) a v celkové definici lokality Nové Dvory a jejích hranic. V MPP nejsou zahrnuty pč. 1445/1 a 1446/1.

## Doporučení:

**Pro zajištění kvalitního rozvoje území je nezbytné, aby byla Územní studie Nové Dvory překlopena do podrobnějšího závazného dokumentu (Regulační plán) nebo aby byla studie přímou součástí Metropolitního plánu. Je nutné rozšířit hranice lokality Nové Dvory na hranici ulic Durychova / Novodvorská tak aby bylo možné docílit rozvoje a oživení parteru a definovat charakter možné budoucí zástavby v uličních blocích přilehlých k těmto ulicím.**

---

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Územní studie nemůže být přímou součástí MPP, neboť dle zákona ÚP SÚ nesmí obsahovat regulaci, která svou podrobností náleží podrobnější územně plánovací dokumentaci. Požadavek na překlopení územní studie do regulačního plánu nelze řešit v rámci projednání MPP.

Regulace zde byla koordinována s připravovanou územní studií a odpovídá kapacitám ploch projednávaných změn ÚP SÚ. Koordinace byla provedena způsobem, aby nebylo ohroženo řešení dohodnuté v rámci ÚS (ÚS může stanovené podmínky zpřísnit, ne však přesáhnout, pokud má být registrována i v rámci platnosti MPP). Snížení výškové regulace a jiné zpřísnění podmínek a z toho plynoucí riziko narušení kontinuity dohod v území nad podrobnějšími podklady nebylo vyhodnoceno jako účelné.



Námítka

**ID 3031247**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 959

Podatel | **Property Mall a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW2R4

Identifikátor podání Portálu Pražana | wd6k7c59

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Pozitivní Jarov 501

---

### Vyjádření

**Souhlasná námítka:** Souhlasíme s uvedenou výškovou regulací ve čtvercích 6 RNP - 15 RNP. Souhlasíme také s tím, že nově není komerční vybavenost (stav) značena bodem. Pro již zpracovaný záměr zástavby BD Bydlení Jarov, objektu s komerčním parterem a výstavbou bytů v podlažích 2-13. NP na pozemcích č. parc. 2931/22, 2931/17 a 2931/173 v k.ú. Žižkov. Záměr podpoří využití lokality smíšeného obytného města.

### Odůvodnění

Metropolitní plán respektuje modernistickou zástavbu sídlišť jako nedílnou součást dnešního města. I v těchto částech města podporuje odlišnost a autonomii jednotlivých lokalit, umožňuje vkládání nových vrstev zástavby a městského života do otevřených struktur sídlišť.

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3031582**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 959

Podatel | **Property Mall a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNSZ7

Identifikátor podání Portálu Pražana | xpyfj8vb

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Nové Dvory Pozitivní 075

---

## Vyjádření

### 2. Soulad záměru s Metropolitním plánem (MPP)

Návrh MPP pro lokalitu 075 (Nové Dvory) vytváří příznivé podmínky pro realizaci záměru:

#### 2.1 Hybridní struktura vs. Bloková zástavba

- **Regulativ MPP:** Lokalita je definována jako „**Hybridní struktura**“. Tento typ struktury nevyžaduje striktní dodržení uzavřených bloků a uličních čar. Explicitně umožňuje kombinaci deskových a věžových domů (solitérů) v zeleni.

- **Výhoda pro záměr:** Naše řešení (věžový solitér) je plně kompatibilní s definicí hybridní struktury. Umožňuje uvolnit parter pro veřejnou zeleň, na rozdíl od plošné blokové zástavby.

#### 2.2 Výšková regulace (Místo XXII – Hladina věží)

- **Regulativ MPP:** Území spadá do plochy s **hladinou věží** a povoleným podílem věží **25 %**.

- **Aplikace:** Záměr pracuje se zastavěnou plochou věže, která nepřekračuje 25 % plochy řešeného území (p.č. 1445/4). Žádáme o zařazení plochy pozemků 1445/1 a 1446/1 a části 1447/1.

- **Výška 76m (21 NP):** MPP v transformaci u metra nestanovuje rigidní výškový strop (mimo panoramatické limity centra). Výška 76m spadá do kategorie lokální dominanty, která je v „hladině věží“ přípustná. V MPP chybně uveden regulativ 40m avšak pro 21podlaží, což je technicky nereálné.

#### 2.3 Kapacita a HPP

- **Emise ploch:** MPP v lokalitách u metra předpokládá vysokou zátěž a vysoké využití HPP. Navržená kapacita téměř 20.000m<sup>2</sup> HPP odpovídá ambici MPP vytvořit zde metropolitní centrum. Do lokality je 075 Nové Dvory je dle našeho názoru nutné zahrnout celý blok i při ulici Novodvorská s cílem naplnění všech požadavků MPP.

### 3. Identifikace bariér v Územní studii (UNIT architekti)

Územní studie (ÚS) představuje z pohledu investora podklad, který není akceptován v návrhu MPP avšak je podrobnější dokumentací téměř ve smyslu regulačního plánu:

- **Nedostatečná hustota:** ÚS navrhuje v dotčené části (u ul. Durychova) podlažnost 4–6 NP. Toto měřítko odpovídá periferii, nikoliv lokalitě bezprostředně u stanice metra D, MPP nezahrnuje rozsah plochy Nové Dvory v souladu se studií UNIT. MPP lokalitu zámečku z lokality Nové Dvory vylučuje.

### 4. Argumentační východiska

Při obhajobě záměru rozšíření lokality, je třeba akcentovat, že MPP urbanisticky převyšuje ÚS, avšak ÚS je podrobnější a zabývá se celou lokalitou území Nové Dvory. Plocha stávající zámečku je z lokality dle MPP vyloučena a není její rozvojovou součástí. Tím dochází k nedostatku nástrojů k naplnění gradace území a naplnění požadavku MPP na oživení parteru a vytvoření živého města. Vyloučení lokality zámečku a celé uliční fronty při ulici Novodvorská je nekoncepční a rozporu s požadavky MPP.

### 5. Výšková analýza

**Soulad výškového parametru s definicí Věže Záměr o výšce 76m (21 NP) respektuje typologii metropolitní výstavby. V kontextu Metropolitního plánu je hranice 40m (cca 12 NP) chápána jako limit pro běžnou „výškovou zástavbu“, nikoliv jako strop pro plochy definované jako „Hladina věží“. V MPP je výšková a podlažní hladina uvedena chybně. Vzhledem k tomu, že lokalita je určena pro umístění dominant (podíl 25 %), je překročení hranice 40m nezbytnou podmínkou pro naplnění definice věže. Při konstrukční výšce podlaží 3,3m (standard A-class) je navrhovaná výška 21 NP technickým ekvivalentem pro lokální dominantu, která urbanisticky ukotvuje stanici metra. Jakékoliv omezování výšky na úroveň 40m by de facto negovalo statut „lokality s věžemi“ a degradovalo by ji na běžné sídliště.**

## Odůvodnění

**Záměr výstavby objektu o 21 NP na parcele 1445/4 je v souladu s regulativy návrhu Metropolitního plánu (hybridní struktura, podíl věží 25 %). Rozpor s Územní studií UNIT architekti je dán odlišnou filosofií (intenzifikace vs. konzervace). Navrhujeme iniciovat jednání o úpravě regulativů pro tuto parcelu s odkazem na nadřazenost principů MPP a nutnost efektivity u stanice metra rozšířit rozsah území Nové Dvory i o pozemky přilehlé k ulici Novodvorská v prostoru zámečku pozemky 1445/1, 1446/1 a část pozemku 1445/4. Předmětem jednání by mělo být i majetkové vypořádání a směna pozemku ve vlastnictví navrhovatele a to pč. 1445/3 směnou a odkupem části pč. 1447/1. Uvedená směna je podmínkou výstavby dle regulativu ÚS na pozemku 1445/4 kdy část objektu se závaznou uliční čarou je umístěna na pozemku 1447/1, který není ve vlastnictví investora.**

---

## Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Podatel svým vyjádřením rozporuje územní studii, nikoli návrh MPP. Podatel označil svojí námítku jako souhlasnou.

Požadavek se svým obsahem vztahuje k jinému nástroji územního plánování, než je návrh MPP. Připomínky a námítky k jiným územně plánovacím podkladům a dokumentacím, které nejsou předmětem nyní projednávaného návrhu MPP, nelze v rámci tohoto procesu vypořádávat. Požadavky směřující k jiným nástrojům územního plánování podléhají samostatným postupům stanoveným právními předpisy; v rámci projednávání návrhu MPP k nim nelze přihlížet (§ 52 odst. 4 stavebního zákona). Dále podrobněji viz příloha P.213 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Soulad záměru s územním plánem posuzuje příslušný stavební úřad na základě podrobnější projektové dokumentace. Jednotný výklad územně plánovací dokumentace pomáhá usměrňovat a metodicky vést pomocí vyjádření úřadu územního plánování dle správního řádu pořizovatel územního plánu (UZR MHMP), např. poskytnutím průběžných konzultací k jednotnému metodickému výkladu regulativů územně plánovacích podkladů a dokumentací ve vztahu k navrhovaným záměrům či písemné součinnosti ve věci posouzení záměrů, a to včetně odvolacích a přezkumných řízení.

Námítka

**ID 3026092**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 960

Podatel | **Nová Cinderella s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03HMD

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7te9z6xu

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

---

### Vyjádření

Námítky jsou specifikovány v přiloženém podání

*Pozn. pořizovatele: Námítky jsou součástí ID 3035492 a 3035493.*

### Odůvodnění

Podrobné odůvodnění námitek je uvedeno v přiloženém podání

---

### Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky podatele jsou uvedeny v rámci ID 305492 a 3035493 včetně příslušného vypořádání.

Námítka

**ID 3033364**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 960

Podatel | **Nová Cinderella s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR04L4Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9sjd4qt3

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

V návaznosti na podanou námítku ze dne 26.7.2018 která do návrhu nového Metropolitního plánu Hl. města Prahy (dále jen MPP) nebyla zapracována opětovně podáváme námítku k funkčnímu využití plochy, resp. uvažované výstavbě a záboru pozemku č. parc. 811/5, k.ú. Klánovice.

Větší část pozemku je dle platného územního plánu určena pro bydlení a přibližně 1/3 pro smíšenou výstavbu. V novém návrhu Metropolitního plánu je poměrně část pozemku zasažena koridorem dopravní infrastruktury pro tzv. Klánovickou spojku (610/-/23).

S navrženým dopravním řešením obsaženým v MPP nesouhlasíme a podáváme tímto námítku.

### Odůvodnění

Jedná se o velmi významný zásah do vlastnických práv z důvodů, které jsme jako vlastníci nezpůsobili. Zástavba v katastru Šestajovice vznikla se souhlasem MČ Klánovice i Hl.m.Prahy (dále jen HLMP). V místě současných bytových domů byl původně vymezen dopravní koridor pro umístění Klánovické spojky, která po vydání územního rozhodnutí pro umístění bytových domů nemá jinou možnost než umístění na pozemek č.parc. 811/5. Následně bylo se starosty MČ Klánovice a obce Šestajovice dohodnuto, že na každé straně vznikne jeden jízdní pruh, pás zeleně a chodník.

V zásadě chápeme, že v lokalitě se nějaká dopravní obslužnost území musí vytvořit. Právě proto jsme již MČ Klánovice v roce 2008 nabídli spolupráci a současně hledali pomoc při řešení tohoto území. Navrhovali jsme řešení, ale ani z MČ Klánovic ani z MHMP, odboru územního rozvoje jako pořizovatele MPP, nedošlo k nějaké změně.

Podávali jsme již v roce 2009 námítky ke konceptu územního plánu (MHMPPO4ZKQAA), poté námítku ze 7.12.2012, dále jsou k dispozici zápisy z jednání s IPR ze dne 1.12.2016, dále připomínku (požadavek, podnět) k návrhu zadání Metropolitního územního plánu ve které nesouhlasíme se zapracováním studie „Klánovice-sever“ do Metropolitního plánu-nového územního plánu, a zatím jako poslední byla připomínka ze 26.7.2018 (MHMPPO8PLFQG).

Co je ještě pozoruhodnější, že ani nový návrh MPP nereflektuje na naše námítky či připomínky, a to i přesto, že v mezidobí došlo při koordinálním jednání mezi námi, IPR Praha a MČ Klánovic k dohodě, ve které je odsouhlasen další postup při řešení území.

Problém je ten, že zatímco vlastník zůstává stejný, že jak v IPR Praha se mění lidé a pravděpodobně chybí informace o předchozích jednáních, tak v MČ Klánovice se mění vedení, míněno tzv. „politická reprezentace“. Jednali jsme již se čtyřmi starosty a také jednou starostkou a chybí jakákoliv kontinuita.

Zcela konkrétně je pro nás jako vlastníky pozemků nepřijatelný rozsah plochy, koridoru dopravní nebo technické infrastruktury, která má formu územní rezervy. Rozsah rezervy vůbec nezohledňuje ve smyslu rozsahu již zpracovanou a projednávanou projektovou dokumentaci výstavby Klánovické spojky. Projednání EIA přitom proběhlo v 1Q roku 2022.

K podaným námítkám dále doplňujeme následující:

Navržená regulace předmětných nemovitostí podatelů v lokalitě představuje nepřiměřený zásah do majetkových práv podatelů a v rozporu s níže uvedenými zásadami územního plánování:

**Zásada subsidiarity:** Tato zásada spočívá v minimalizace zásahu územním plánem či jeho změnou. K omezení vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem může dojít jen tehdy, nepřesáhnou-li spravedlivou míru. Vymezeno v rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 21.07.2009, čj. 1 Ao 1/2009-120.

**Zásada proporcionality:** Tato zásada spočívá v proporčním vztahu mezi veřejným zájmem na provedení konkrétní úpravy ÚP směřující k odstranění určitého nedostatku a soukromým zájmem vlastníka pozemků v dotčeném území, kde je tento veřejný nedostatek řešen. Vymezen rozhodnutím Nejvyššího správního soudu ze dne

21. 10. 2009, čj. 6 Ao 3/2009-76.

**Zásada rovnosti a zákazu diskriminace:** Tato zásada spočívá v respektování práv všech vlastníků a posuzování práva zasahování

do práv všech vlastníků obdobně bez jakéhokoli zvýhodňování či znevýhodňování jednotlivých vlastníků z jakéhokoli důvodu. Vymezeno např. v rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 25.09.2017, čj. 5 As 248/2015-38.

Zásada transparentnosti a srozumitelnosti: Pojmovým znakem opatření obecné povahy je jeho konkrétně (individuálně) vymezený předmět, který musí být jednoznačně a srozumitelně identifikován. Požadavku na konkrétně vymezený předmět opatření obecné povahy nedostojí taková změna územního plánu (§ 55 odst. 2 a § 43 odst. 4 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.), jejíž skutečný obsah neodpovídá navrženému zadání a z níž nelze s určitostí seznat, které části dosavadního územního plánu a v jakém rozsahu byly měněny. Je povinností pořizovatele územního plánu nebo jeho změny zpracovat věcný obsah návrhu zadání tak, aby skutečně odpovídal navrhovaným změnám a umožňoval posouzení, zda bude nutné jej posoudit dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a to jako koncepci či záměr. Vymezeno například rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 10. 2008, čj. 9 Ao 2/2008-62.

Zásady ochrany vlastnického práva: Vlastnická práva musí být respektována. Omezení vlastnické práva nesmí být projev svévole či diskriminace. Vymezeno např. v rozhodnutí Krajského soudu v Praze ze dne 20.11.2020, čj. 55 A 84/2019-84.

Tím, že veškeré pozemek podatelů v dotčené lokalitě je rozdělen koridorem dopravní infrastruktury pro tzv. Klánovickou spojkou (610/-/23), jedná se porušení výše uvedených zásad subsidiarity, přiměřenosti, proporcionality, zákazu diskriminace a konče zásadou transparentnosti.

Není zřejmé, proč vůči Pozemku podatele v dotčené lokalitě byla zvolena navržená regulace, které nadměrně omezuje vlastnická práva podatelů k jeho pozemkům v lokalitě. Navržená regulace znehodnocuje a brání ekonomickému využití předmětných Nemovitostí podatelů. Odůvodnění návrhu neobsahuje skutečnost, proč je nezbytné umístit koridor dělící předmětný pozemek, tak aby současně vylučoval zástavbu pozemku v ploše SVM-smíšená výstavba městského typu, nevyhovující. Současně není nijak odůvodněna nezbytnost takto masivního zásahu do vlastnických práv podatelů. Konkrétně platí, že část pozemku zasažena koridorem dopravní infrastruktury pro tzv. Klánovickou spojkou (610/-/23) je nepřiměřeně rozsáhlá, a dělící předmětné pozemky tak, že jejich faktickým rozdělením vyloučí jejich zástavbu-SVM-smíšená výstavba městského typu a ekonomické využití.

Máme za to, že vymezení koridoru ve stávající podobě představuje porušení výše uvedených zásad územního plánování.



## Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly změny lokálního charakteru (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území zastavitelných obytných rozvojových ploch, úprava výškové regulace a doplnění prvku občanské vybavenosti 800/379/1555 vymezeného bodem), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoliv úprava koridoru

dopravní infrastruktury pro komunikační propojení Horní Počernice - Klánovice (610/-/23) v tomto úseku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že oproti VP se tedy nejedná o změnu vedení dopravní stavby a rozsah koridoru. Koridor dopravní stavby je pás území vymezený v metropolitním plánu pro vedení dopravní infrastruktury. V koridoru je orientačně vyznačen liniový prvek; koridor je vymezen v širším rozsahu, aby umožnil případné úpravy trasy dopravní stavby. V území koridoru lze umisťovat i jiné stavby, pokud se prokáže jejich soulad s plánovanou dopravní infrastrukturou a neznemožní její budoucí realizaci. Metropolitní plán vymezuje záměrně široký koridor pro zajištění koordinace s územním plánem sousední obce.

Článek 117 textové části, citace: „Navržené plochy nebo koridory dopravní infrastruktury vymezené Metropolitním plánem je přípustné využít i odlišným způsobem než pro konkrétní dopravní stavbu za předpokladu, že nebude znemožněno její umístění ani výstavba a nebudou omezeny podmínky pro její funkci, údržbu a provoz.“

Koridor umožňuje napojení do ulice Slavětínská na hranici krajů nebo středem bloku mezi ulicemi Smidarská a Trojmezí. V praktickém rozhodování o změnách v území do doby realizace veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury tak bude možné prokázat koordinaci (soulad) záměrů, a to např. na podkladě vyjádření oprávněného investora.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli

a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3033365**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 960

Podatel | **Nová Cinderella s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR04L4Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9sjd4qt3

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 2 / Námítka

---

### Vyjádření

Tato námítka směřuje k využití pozemku v části SVM – smíšená výstavba městského typu. Tak jak rozumíme návrhu Metropolitního plánu je pozemek parc. č. nyní 811/5 součástí celého území, přestože byl samostatně řešen jako území 415/379/4020 (hlavní výkres struktury).

Současně námítka míří na změnu koeficientu ze (06) 35-15 na (06) 20x1,5, což je nejnižší v okolí.

S tím nesouhlasíme.

### Odůvodnění

Žádáme o rozdělení lokality tak aby odpovídala současně platnému využití dle územního plánu, a společně s dopravní stavbou mohla vzniknout zástavba městského typu, která urbanisticky celou lokalitu dořeší. (viz IPR ze dne 5.12.2016.)

Návrh navíc nepracuje s aktuálními údaji jak z katastru nemovitostí, a také nerespektuje územně plánovací zpracovanou dokumentaci v území. Některé pozemky jsou již dokonce zastavěné, a u ostatních je územní rozhodnutí či stavební povolení a v části východně od ulice Slavětínská se samo HLMP pořizuje dokumentaci pro výstavbu objektu záchranných složek – SDH, městská policie a ZSZ HMP.

Podatel, společnost Nová Cinderella. s.r.o., jako vlastník dotčeného pozemku par. č. 811/5, kat. území Klánovice, obec Praha (dále jen „Pozemek“), podává námítky k návrhu jako budoucí dotčené osoby k návrhu Územního plánu hlavního města Prahy označený jako Metropolitní plán ve verzi „Upravený návrh k projednání“ (dále jen „Metropolitní plán“).

Pozemek je v Metropolitním plánu zahrnut do lokality č. 379/Klánovice – [417/379/283]. Podatel trvá na důvodnosti podaných námitek ze dne 28.6.2022, kterým v Upraveném návrhu k projednání Metropolitního plánu HL. města Prahy nebylo vyhověno.

K podaným námítkám dále doplňujeme následující:

Navržená regulace předmětných nemovitostí podatelů v lokalitě představuje nepřiměřený zásah do majetkových práv podatelů a v rozporu s níže uvedenými zásadami územního plánování:

**Zásada subsidiarity:** Tato zásada spočívá v minimalizace zásahu územním plánem či jeho změnou. K omezení vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem může dojít jen tehdy, nepřesáhnou-li spravedlivou míru. Vymezeno v rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 21.07.2009, čj. 1 Ao 1/2009-120.

**Zásada proporcionality:** Tato zásada spočívá v proporčním vztahu mezi veřejným zájmem na provedení konkrétní úpravy ÚP směřující k odstranění určitého nedostatku a soukromým zájmem vlastníka pozemků v dotčeném území, kde je tento veřejný nedostatek řešen. Vymezen rozhodnutím Nejvyššího správního soudu ze dne

21. 10. 2009, čj. 6 Ao 3/2009-76.

**Zásada rovnosti a zákazu diskriminace:** Tato zásada spočívá v respektování práv všech vlastníků a posuzování práva zasahování do práv všech vlastníků obdobně bez jakéhokoli zvýhodňování či znevýhodňování jednotlivých vlastníků z jakéhokoli důvodu. Vymezeno např. v rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 25.09.2017, čj. 5 As 248/2015-38.

**Zásada transparentnosti a srozumitelnosti:** Pojmovým znakem opatření obecné povahy je jeho konkrétně (individuálně) vymezený předmět, který musí být jednoznačně a srozumitelně identifikován. Požadavku na konkrétně vymezený předmět opatření obecné povahy nedostojí taková změna územního plánu (§ 55 odst. 2 a § 43 odst. 4 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.), jejíž skutečný obsah neodpovídá navrženému zadání a z níž nelze s určitostí seznat, které části dosavadního územního plánu a v jakém rozsahu byly měněny. Je povinností pořizovatele územního plánu nebo jeho změny zpracovat věcný obsah návrhu zadání tak, aby skutečně odpovídal navrhovaným změnám a umožňoval posouzení, zda bude nutné jej posoudit dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a to jako koncepci či záměr. Vymezeno například rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 10. 2008, čj. 9 Ao 2/2008-62.

Zásady ochrany vlastnického práva: Vlastnická práva musí být respektována. Omezení vlastnické práva nesmí být projev svévole či diskriminace. Vymezeno např. v rozhodnutí Krajského soudu v Praze ze dne 20.11.2020, čj. 55 A 84/2019-84.

Tím, že veškeré pozemek podatelů v dotčené lokalitě je rozdělen koridorem dopravní infrastruktury pro tzv. Klánovickou spojku (610/-/23), jedná se porušení výše uvedených zásad subsidiarity, přiměřenosti, proporcionality, zákazu diskriminace a konče zásadou transparentnosti.

Není zřejmé, proč vůči Pozemku podatele v dotčené lokalitě byla zvolena navržená regulace, které nadměrně omezuje vlastnická práva podatelů k jeho pozemkům v lokalitě. Navržená regulace znehodnocuje a brání ekonomickému využití předmětných Nemovitostí podatelů. Odůvodnění návrhu neobsahuje skutečnost, proč je nezbytné umístit koridor dělící předmětný pozemek, tak aby současně vylučoval zástavbu pozemku v ploše SVM-smíšená výstavba městského typu, nevyhovující. Současně není nijak odůvodněna nezbytnost takto masivního zásahu do vlastnických práv podatelů. Konkrétně platí, že část pozemku zasažena koridorem dopravní infrastruktury pro tzv. Klánovickou spojku (610/-/23) je nepřiměřeně rozsáhlá, a dělící předmětné pozemky tak, že jejich faktickým rozdělením vyloučí jejich zástavbu-SVM-smíšená výstavba městského typu a ekonomické využití.

Máme za to, že vymezení koridoru ve stávající podobě představuje porušení výše uvedených zásad územního plánování.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Koeficienty transformační plochy byly koncepčně prověřeny a byly nastaveny v kontinuitě s dosavadním ÚP SÚ, kde se nachází plochy OB-A, OV-A a SV-B. Mírně vyšší kapacity TR ploch v Klánovicích a přiléhající ke Klánovicím jsou vyšší, díky dalším požadavkům nově řešených v daných územích. S ohledem na právní kontinuity je také stanovena struktura TR ploch - struktura zahradního města.

Koridor Klánovické spojky není měněnou částí oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. MPP zobrazuje koridor pro umístění daného prvku. Přesné umístění bude řešeno v navazujících řízeních.

Pokud jsou již zahájena řízení pro objekty na příslušných stavebních úřadech je možné, po splnění podmínek, aplikovat článek 167 - nedokončené záměry.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavky na systémovou úpravu a přepracování regulativů transformačních a rozvojových ploch byly zohledněny a zváženy již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. V rámci veřejného projednání byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků a ploch i parametrickou regulaci.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání byla upravena

metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bylo stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Byly umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která je zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP je započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP jsou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Byla doplněna možnost podmínečně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace byly odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku byl nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bylo zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně byly v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bylo stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Byla umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bylo umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části byly upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další úpravy regulativů TR ploch nebyly pořizovatelem v rámci správní úvahy shledány jako adekvátní, vzhledem k požadavkům samosprávy HMP, vzhledem k požadavkům samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námítkám a vzhledem k urbanistické koncepci. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným



projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3035492**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 960

Podatel | **Nová Cinderella s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03HMD

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7te9z6xu

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka č.1

---

### Vyjádření

Opětovně podáváme námítku k funkčnímu využití plochy, resp. uvažované výstavbě a záboru pozemku č. parc. 811/5, k.ú. Klánovice. Větší část pozemku je dle platného územního plánu určena pro bydlení a přibližně 1/3 pro smíšenou výstavbu. V novém návrhu Metropolitního plánu je poměrně část pozemku zasažena koridorem dopravní infrastruktury pro tzv. Klánovickou spojku (610/-/23).

S navrženým dopravním řešením nesouhlasíme, rozsah územní rezervy vůbec nezohledňuje již zpracovanou a projednávanou projektovou dokumentaci výstavby Klánovické spojky.

### Odůvodnění

Jedná se o velmi významný zásah do vlastnických práv z důvodů, které jsme jako vlastníci nezpůsobili. Zástavba v katastru Šestajovice vznikla se souhlasem MČ Klánovice i Hl.m.Prahy (dále jen HLMP). V místě současných bytových domů byl původně vymezen dopravní koridor pro umístění Klánovické spojky, která po vydání územního rozhodnutí pro umístění bytových domů nemá jinou možnost než umístění na pozemek č.parc. 811/5. Následně bylo se starosty MČ Klánovice a obce Šestajovice dohodnuto, že na každé straně vznikne jeden jízdní pruh, pás zeleně a chodník.

V zásadě chápeme, že v lokalitě se nějaká dopravní obslužnost území musí vytvořit. Právě proto jsme již MČ Klánovice v roce 2008 nabídli spolupráci a současně hledali pomoc při řešení tohoto území. Navrhovali jsme řešení, ale ani z MČ Klánovic ani z MHMP, odboru územního rozvoje jako pořizovatele MPP, nedošlo k nějaké změně. Podávali jsme již v roce 2009 námítky ke konceptu územního plánu (MHMPPO4ZKQAA), poté námítku ze 7.12.2012, dále jsou k dispozici zápisy z jednání s IPR ze dne 1.12.2016, dále připomínku

(požadavek, podnět) k návrhu zadání Metropolitního územního plánu ve které nesouhlasíme se zapracováním studie „Klánovice-sever“ do Metropolitního plánu-nového územního plánu, a zatím jako poslední byla připomínka ze 26.7.2018 (MHMPPO8PLFQG).

Co je ještě pozoruhodnější, že ani nový návrh MPP nereflexuje na naše námítky či připomínky, a to i přesto, že v mezidobí došlo při koordinačním jednání mezi námi, IPR Praha a MČ Klánovic k dohodě, ve které je odsouhlasen další postup při řešení území.

Problém je ten, že zatímco vlastník zůstává stejný, že jak v IPR Praha se mění lidé a pravděpodobně chybí informace o předchozích jednáních, tak v MČ Klánovice se mění vedení, míněno tzv. „politická reprezentace“. Jednali jsme již se čtyřmi starosty a také jednou starostkou a chybí jakákoliv kontinuita.

Zcela konkrétně je pro nás jako vlastníky pozemků nepřijatelný rozsah plochy, koridoru dopravní nebo technické infrastruktury, která má formu územní rezervy. Rozsah rezervy vůbec nezohledňuje ve smyslu rozsahu již zpracovanou a projednávanou projektovou dokumentaci výstavby Klánovické spojky. Projednání EIA přitom proběhlo v 1Q roku 2022.

Návrh navíc nepracuje s aktuálními údaji jak z katastru nemovitostí, a také nerespektuje územně plánovací zpracovanou dokumentaci v území. Některé pozemky jsou již dokonce zastavěné, a u ostatních je územní rozhodnutí či stavební povolení a v části východně od ulice Slavětínská se samo HLMP pořizuje dokumentaci pro výstavbu objektu záchranných složek – SDH, městská policie a ZSZ HMP.

---

### **Rozhodnutí o námítkce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly změny lokálního charakteru (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území zastavitelných obytných rozvojových ploch, úprava výškové regulace a doplnění prvku občanské vybavenosti 800/379/1555 vymezeného bodem), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoliv úprava koridoru dopravní infrastruktury pro komunikační propojení Horní Počernice - Klánovice (610/-/23) v tomto úseku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že oproti VP se tedy nejedná o změnu vedení dopravní stavby a rozsah koridoru. Koridor dopravní stavby je pás území vymezený v metropolitním plánu pro vedení dopravní infrastruktury. V koridoru je orientačně vyznačen liniový prvek; koridor je vymezen v širším rozsahu, aby umožnil případné úpravy trasy dopravní stavby. V území koridoru lze umisťovat i jiné stavby, pokud se prokáže jejich soulad s plánovanou dopravní infrastrukturou a neznemožní její budoucí realizaci. Metropolitní plán vymezuje záměrně široký koridor pro zajištění koordinace s územním plánem sousední obce.

Článek 117 textové části, citace: „Navržené plochy nebo koridory dopravní infrastruktury vymezené Metropolitním plánem je přípustné využít i odlišným způsobem než pro konkrétní dopravní stavbu za

předpokladu, že nebude znemožněno její umístění ani výstavba a nebudou omezeny podmínky pro její funkci, údržbu a provoz."

Koridor umožňuje napojení do ulice Slavětínská na hranici krajů nebo středem bloku mezi ulicemi Smidarská a Trojmezí. V praktickém rozhodování o změnách v území do doby realizace veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury tak bude možné prokázat koordinaci (soulad) záměrů, a to např. na podkladě vyjádření oprávněného investora.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3035493**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 960

Podatel | **Nová Cinderella s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03HMD

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7te9z6xu

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Námítka č.2

---

### Vyjádření

Námítka směřuje k využití pozemku v části SVM – smíšená výstavba městského typu. Tak jak rozumíme návrhu Metropolitního plánu je pozemek parc. č. nyní 811/5 součástí celého území, přestože byl samostatně řešen jako území 415/379/4020 (hlavní výkres struktury). Současně námítka mívá na změnu koeficientu ze (06) 35-15 na (06) 20x1,5, což je nejnižší v okolí.

S tím nesouhlasíme a žádáme o rozdělení lokality tak aby odpovídala současně platnému využití dle územního plánu, a společně s dopravní stavbou mohla vzniknout zástavba městského typu, která urbanisticky celou lokalitu dořeší.

### Odůvodnění

Navržená regulace předmětných nemovitostí podatelů v lokalitě představuje nepřiměřený zásah do majetkových práv podatelů a v rozporu s níže uvedenými zásadami územního plánování:

1. Zásada subsidiarity: Tato zásada spočívá v minimalizace zásahu územním plánem či jeho změnou. K omezení vlastníka nebo jiného nositele věcných práv k pozemkům či stavbám v území regulovaném tímto plánem může dojít jen tehdy, nepřesáhnou-li spravedlivou míru. Vymezeno v rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 21.07.2009, čj. 1 Ao 1/2009-120.

2. Zásada proporcionality: Tato zásada spočívá v proporčním vztahu mezi veřejným zájmem na provedení konkrétní úpravy ÚP směřující k odstranění určitého nedostatku a soukromým zájmem vlastníka pozemků v dotčeném území, kde je tento veřejný nedostatek řešen. Vymezen rozhodnutím Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 10. 2009, čj. 6 Ao 3/2009-76.

3. Zásada rovnosti a zákazu diskriminace: Tato zásada spočívá v respektování práv všech vlastníků a posuzování práva zasahování do práv všech vlastníků obdobně bez jakéhokoli zvyhodňování či

znevýhodňování jednotlivých vlastníků z jakéhokoli důvodu.

Vymezeno např. v rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 25.09.2017, čj. 5 As 248/2015-38.

4. Zásada transparentnosti a srozumitelnosti: Pojmovým znakem opatření obecné povahy je jeho konkrétně (individuálně) vymezený předmět, který musí být jednoznačně a srozumitelně identifikován. Požadavku na konkrétně vymezený předmět opatření obecné povahy nedostojí taková změna územního plánu (§ 55 odst. 2 a § 43 odst. 4 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.), jejíž skutečný obsah neodpovídá navrženému zadání a z níž nelze s určitostí seznat, které části dosavadního územního plánu a v jakém rozsahu byly měněny. Je povinností pořizovatele územního plánu nebo jeho změny zpracovat věcný obsah návrhu zadání tak, aby skutečně odpovídal navrhovaným změnám a umožňoval posouzení, zda bude nutné jej posoudit dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, a to jako koncepci či záměr. Vymezeno například rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 10. 2008, čj. 9 Ao 2/2008-62.

5. Zásady ochrany vlastnického práva: Vlastnická práva musí být respektována. Omezení vlastnické práva nesmí být projev svévole či diskriminace. Vymezeno např. v rozhodnutí Krajského soudu v Praze ze dne 20.11.2020, čj. 55 A 84/2019-84.

6. Tím, že veškeré pozemek podatelů v dotčené lokalitě je rozdělen koridorem dopravní infrastruktury pro tzv. Klánovickou spojkou (610/-/23), jedná se porušení výše uvedených zásad subsidiarity, přiměřenosti, proporcionality, zákazu diskriminace a konče zásadou transparentnosti.

7. Není zřejmé, proč vůči Pozemku podatele v dotčené lokalitě byla zvolena navržená regulace, které nadměrně omezuje vlastnická práva podatelů k jeho pozemkům v lokalitě. Navržená regulace znehodnocuje a brání ekonomickému využití předmětných Nemovitostí podatelů. Odůvodnění návrhu neobsahuje skutečnost, proč je nezbytné umisťovat koridor dělicí předmětný pozemek, tak aby současně vylučoval zástavbu pozemku v ploše SVM-smíšená výstavba městského typu, nevyhovující. Současně není nijak odůvodněna nezbytnost takto masivního zásahu do vlastnických práv podatelů. Konkrétně platí, že část pozemku zasažena koridorem dopravní infrastruktury pro tzv. Klánovickou spojkou (610/-/23) je nepřiměřeně rozsáhlá, a dělicí předmětné pozemky tak, že jejich faktickým rozdělením vyloučí jejich zástavbu-SVM-smíšená výstavba městského typu a ekonomické využití.

8. Máme za to, že vymezení koridoru ve stávající podobě představuje porušení výše uvedených zásad územního plánování.

Návrh navíc nepracuje s aktuálními údaji jak z katastru nemovitostí, a také nerespektuje územně plánovací zpracovanou dokumentaci v území. Některé pozemky jsou již dokonce zastavěné, a u ostatních je územní rozhodnutí či stavební povolení a v části východně od ulice

Slavětínská se samo HLMP pořizuje dokumentaci pro výstavbu objektu záchranných složek – SDH, městská policie a ZSZ HMP.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Koeficienty transformační plochy byly koncepčně prověřeny a byly nastaveny v kontinuitě s dosavadním ÚP SÚ, kde se nachází plochy OB-A, OV-A a SV-B. Mírně vyšší kapacity TR ploch v Klánovicích a přiléhající ke Klánovicím jsou vyšší, díky dalším požadavkům nově řešených v daných územích. S ohledem na právní kontinuity je také stanovena struktura TR ploch - struktura zahradního města.

Koridor Klánovické spojky není měněnou částí oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. MPP zobrazuje koridor pro umístění daného prvku. Přesné umístění bude řešeno v navazujících řízeních.

Pokud jsou již zahájena řízení pro objekty na příslušných stavebních úřadech je možné, po splnění podmínek, aplikovat článek 167 - nedokončené záměry.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel nemohl požadavku podatele vyhovět, neboť jde o podrobnost, která přesahuje rámec územního plánu ve smyslu jeho podrobnosti.

Podle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona nesmí územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím, pokud zastupitelstvo obce v rozhodnutí o pořízení nebo v zadání územního plánu nestanoví, že bude pořízen



územní plán nebo jeho vymezená část s prvky regulačního plánu; tato skutečnost musí být v rozhodnutí zastupitelstva výslovně uvedena. Návrh MPP (ani žádná z jeho částí) přitom není pořizován jako územní plán s prvky regulačního plánu dle § 43 odst. 3 věty druhé stavebního zákona. Z toho důvodu nemůže obsahovat regulativy takové podrobnosti, které přísluší regulačnímu plánu. Dále podrobněji viz příloha P.133 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavky na systémovou úpravu a přepracování regulativů transformačních a rozvojových ploch byly zohledněny a zváženy již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. V rámci veřejného projednání byly posouzeny požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků a ploch i parametrickou regulaci.

Na základě obdržených připomínek, námítek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání byla upravena metodika regulativů TR ploch a způsob výpočtu míry využití území se zohledněním právní kontinuity, kontroly nad tolerancí navýšení míry využití území nad rámec právního stavu návrhem MPP a požadavku na zjednodušení a předvídatelnost výpočtů. Bylo stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Byly umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která je zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP je započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP jsou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití, včetně zastropování, s ohledem na právní kontinuitu a zároveň flexibilitu a dvouúrovňovost (podrobnější ÚPD a územní studie). Čtverce výškové regulace byly odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku byl nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bylo zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně byly v samostatných člancích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bylo stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Byla umožněna redistribuce jak koeficientů pro zastavitelnost plochy, tak pro maximální HPP, aby bylo možné v podrobnější ÚPD nebo ÚS zpřesnit a dojednat efektivnější, účelnější a vhodnější využití území bez striktní vazby na jednotlivé pozemky (plochy záměru). Bylo umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení

podrobnější ÚPD. V grafické části byly upraveny kapacity, vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a této úpravě metodiky MVÚ. Dále podrobněji viz kapitola 9 textové části odůvodnění, konkrétně k čl. 77, čl. 95 a čl. 96 MPP. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další úpravy regulativů TR ploch nebyly pořizovatelem v rámci správní úvahy shledány jako adekvátní, vzhledem k požadavkům samosprávy HMP, vzhledem k požadavkům samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námítkám a vzhledem k urbanistické koncepci. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

**ID 3026094**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 962

Podatel | **MATISOVÁ KLÁRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYKAXJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7txerw2m

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námitka bytový dům Komořany

---

### Vyjádření

Snížení výškové regulace a dodržení odsouhlaseného řešení  
"Územní studie Komořany"

### Odůvodnění

Územní studie Komořany byla projednána a odsouhlasena veřejností. Stávající výškové budovy byly stavěny v minulém režimu a do uvedeného prostředí nepatří. Další výstavba by byla v rozporu se schválenou studií. Zhorší se kvalita bydlení, nedostatečné služby k hustotě obyvatel na malém území, ztráta soukromí a zastínění přelehlých domů.

---

### Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, rozmezí podlažnosti u dvou dotčených ploch výškové regulace bude sníženo ze "12" na "6" (podél severní části ul. Palmetová).

V rámci správní úvahy pořizovatel vážil veřejné zájmy a zásah do práv vlastníka, které ve vztahu k právní kontinuitě, rozhodovací praxi a metodického názoru MMR jakožto pořizovateli nadřízeného orgánu územního plánování, v rámci které se ve stabilizovaném území posuzuje míra využití území v širším kontextu celé lokality.

V porovnání s mnoha obdobnými případy, které jsou pořizovateli známy, např. při přezkumu jeho závazných stanovisek nadřízeným orgánem, vyplývá, že vlastník mohl legitimně očekávat, že na daných pozemcích lze v souladu se stávajícím ÚP SÚ povolit zástavbu, která

bude svými objemovými parametry odpovídat stávkám v okolí, mezi které se řadí panelové domy o 9 a 12 NP, které nelze označit za exces, ale za součást stávajícího heterogenního charakteru lokality, ke kterému je pořizovatel povinen přihlížet, jakož i k územně analytickým podkladům HMP, které tuto správní úvahu potvrzují, ať už z hlediska typických výšek říms, počtu podlaží či typu struktury.

I to je jeden z důvodů, proč byly pro opakované veřejné projednání návrhu MPP pořizovatelem vyhodnoceny výsledky projednání tak, že byl návrh upraven na hodnotu RNP 12, a proč stavebník disponuje kladným vyjádřením pořizovatele ohledně souladu s ÚP SÚ. V rámci vážení veřejných a soukromých zájmů, s ohledem na vše výše uvedené, s ohledem na negativní stanovisko MČ a mnoho obdržených požadavků, v souladu s cíli a úkoly územního plánování a ve snaze zároveň minimalizovat negativní zásah do vlastnických práv, navrhuje pořizovatel kompromisní řešení, a to snížení RNP o polovinu, tj. ze 12 na 6, které odpovídají výškové hladině v širším okolí a současně urbanistické struktuře zástavby. Pro heterogenní strukturu zástavby je typická kombinace různých typů zástavby a prostorových principů. Předmětné pozemky tvoří přechod mezi bytovými domy různých výškových hladin (4, 8 a 12 NP) a nízkopodlažní zástavbou rodinných domů (2-3 NP). Navrhovaná výšková regulace 6 RNP je adekvátní a přiměřená s ohledem na přechod mezi různorodou výškovou typologií zástavby stávajících bytových domů a ve vztahu k veřejnému prostoru. Snížení výškové hladiny z 12 RNP na 6 RNP reflektuje specifickou prostorovou a výškovou dynamiku území a představuje optimální kompromis mezi možnostmi rozvoje a zachováním urbanistického charakteru okolní zástavby.

Návrh bude upraven. Dva dotčené čtverce výškové regulace budou z tohoto důvodu sníženy na 6 RNP. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce ÚP SÚ. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení požadavku vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku s řešením, které navrhnul pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání souhlasil. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

S ohledem na koordinaci územně plánovací činnosti pořizovatel dále uvádí, že v rámci pořizované územní studie pro rozhodování v území (ÚS Komořany II), která je aktuálně ve fázi přípravy zadání, bude pořizovatelem explicitně uveden požadavek, aby bylo toto území důkladně podrobněji prověřeno v podrobnosti, která je mimo možnosti měřítko územního plánu, a to tak, aby severním směrem byla navržena v podrobnosti regulace ÚS výrazně nižší zástavba než 6 NP, z důvodu minimalizace vlivu na okolní zástavbu a její charakter.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že z vyjádření je patrný nesouhlas se čtverci výškové regulace, které byly upraveny mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP z RNP 2 na 12. Jedná se o čtverce výškové regulace při ul. Palmetová a K Nouzovu. Pořizovatel posuzoval všechny tyto požadavky společně, i přes to, že některé z nich měly uvedenou jako lokalizaci vyjádření pouze jeden z těchto čtverců.

Čtverce výškové regulace východněji od ul. Palmetová a K Nouzovu (též RNP 12P) nejsou měněnou částí oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavkům na jejich změnu proto nelze přihlížet a brát je v potaz, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces

pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026125**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 963

Podatel | **ŽÁKOVÁ IVANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02MLW

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7v7wm347

Lokalita | 872, 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k 414/520/5637

---

**Vyjádření**

Jako vlastník bytové jednotky č. 1441/6 k.ú. Řepy a spoluvlastník pozemků 1502/153 k.ú. Řepy, které bezprostředně sousedí s rozvojovou plochou 414/520/5637 (výměra 8020 m<sup>2</sup>, typ struktury: heterogenní struktura, způsob využití: obytná), která je vymezena v rámci lokality 520 / Sídliště Řepy vznáším následující námítku k návrhu ÚPn:

Pozemek parc. č. 1502/1 v katastrálním území Řepy jsou dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy vymezeny jako plochy s rozdílným způsobem využití „Izolační zeleň“ a „Zeleň městská krajinná“ (dále jen „FP“).

Požaduji, aby i v novém Územním plánu hl. m. Prahy (Metropolitním plánu) byla pro funkční plochu stanovena taková funkce a způsob využití, které budou tomuto dosavadnímu charakteru území odpovídat. Nesouhlasím s tím, aby se dosud nezastavitelné území stalo územím zastavitelným, a navrhuji, aby byla předmětná plocha změněna na funkci „**Jiná plocha přírodně blízká**“ v rámci „**nezastavitelné rozvojové plochy s přírodním využitím**“.

**Odůvodnění**

Celý bytový projekt **Obytný soubor Lesopark Motol** (jehož součástí je výše uvedená budova a pozemky, jejichž vlastníci, resp. spoluvlastníci, tvoří naše společenství vlastníků jednotek), který se nachází na sousedních pozemcích k uvedené rozvojové ploše, byl navržen v souladu s platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy. Z tohoto územního plánu vycházel i v otázce funkcí a vlastností sousedních pozemků parc. č. 1502/1 a 1502/242 v k. ú. Řepy, které jsou vymezeny jako „Izolační zeleň“ a „Zeleň městská krajinná“.



Základním principem urbanistického návrhu bylo, aby zeleň uvnitř projektu plynule navazovala na přilehlé zelené plochy v okolí. V případě, že bude předmětné území novým ÚPn vymezeno jako rozvojová plocha s heterogenní strukturou a s koeficientem základního zastavění a základní podlažnosti v navrhované výši, dojde k zásadnímu narušení tohoto konceptu. Tím bude dotčeno nejen kvalitní obytné prostředí obyvatel Obytného souboru Lesopark Motol, ale i celého okolí.

Stávající plochy izolační zeleně plní ochrannou a hygienickou funkci. Jejich nahrazení rozvojovou (zastavitelnou) funkcí s předpokládanou hustou zástavbou je v rozporu s principy udržitelného rozvoje a s prioritou ochrany obytného prostředí. Došlo by ke zrušení dlouhodobě deklarované bariérové / ochranné funkce pásu zeleně mezi ulicí Plzeňská a bytovou zástavbou.

Domnívám se, že při přípravě návrhu územního plánu bylo vycházeno z neaktuálního stavu v lokalitě a nedošlo ke zohlednění nově vybudovaného Obytného souboru Lesopark Motol. Rozvojová plocha **414/520/5637** v lokalitě **520 / Sídliště Řepy**, definovaná návrhem Metropolitního plánu, je zbytkem větší rozvojové plochy, která byla v návrhu Metropolitního plánu projednáváném v roce 2022 označena jako **413/520/2009**. Její severní a větší část byla v roce 2022 dostavěna a zkolaudována právě jako Obytný soubor Lesopark Motol.

Výsledkem je, že většina zbylé rozvojové plochy se nyní nachází na území, které je dle dosud platného územního plánu vymezeno jako plocha izolační zeleně. Současně její dnešní nekompaktní tvar je výsledkem „odřezání“ již zastavěné části a tvarově působí v území zcela nepříhodně. Realizací zástavby v této rozvojové ploše by došlo k nepřiměřenému zahuštění v místě, které neodpovídá charakteru lokality **520 / Sídliště Řepy**, a to navíc v bezprostřední blízkosti chráněných ploch zeleně.

Kromě uvedeného se jedná o území **výrazně svažité**, ještě ve srovnání s pozemky Obytného souboru Lesopark Motol ještě náročnější. Z hlediska zakládání staveb v tak úzkém a strmém pásu je tato lokalita zcela nevhodná a existuje i potenciální riziko negativního ovlivnění stability stávajících objektů.

Dle biologických průzkumů se v této lokalitě, včetně předmětné funkční plochy, vyskytují zvláště chráněné druhy živočichů, konkrétně **slepýš křehký a slavík obecný**. Projekt Obytný soubor Lesopark Motol byl povolen mimo jiné proto, že zachoval a zčásti jako kompenzační opatření vybudoval adekvátní zelené plochy pro tyto ohrožené druhy. Pokud by byly tyto plochy novým ÚPn stanoveny jako rozvojové s vysokým koeficientem základního zastavění

a vysokým koeficientem základní podlažnosti, došlo by ke zničení stavišť a hnízdních míst nejen výše uvedených zvláště chráněných druhů.

Při bližším prostudování návrhu je navíc zjevné, že celý severní výběžek této rozvojové plochy se nachází v **ochranném pásmu lesa** a není tedy určen k zastavění. I to považujeme za další nesoulad a vnitřní rozpor návrhu ÚPn.

Z výše uvedených důvodů žádám, aby v návrhu Územního plánu hl. m. Prahy zůstal zachován dosavadní způsob využití pozemků parc. č. 1502/1 a 1502/242 v k. ú. Řepy jako „**Izolační zeleň**“ a „**Zeleň městská krajinná**“, případně aby byly převedeny na funkci „**Jiná plocha přírodně blízká**“ v rámci **nezastavitelné rozvojové plochy s přírodním využitím**.

Pokud by příslušný orgán dospěl k závěru, že se nejedná o námitku dle příslušných ustanovení právních předpisů, žádáme, aby bylo toto podání posouzeno alespoň jako **připomínka**.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla

uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů, způsobu výpočtu míry využití území a změny výškové regulace, tj. nikoliv vymezení rozvojové plochy ani změna její (ne)zastavitelnosti.

Lze proto konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání, a to i přes to, že v části plochy došlo ke korekci jejího rozsahu.

Rozvojová obytná plocha, navržená MPP k zastavění, je součástí kladně projednávaného návrhu MPP již od fáze společného jednání (2018) i v rámci veřejného projednání (2022).

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje

i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází

ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026126**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 964

Podatel | **SK Újezd Praha 4, z.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW2EX

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7vazcyfx

Lokalita | 949

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Navrhujeme změnu na regulativu pozemku Rozvojová plocha 414/268/5576

**Vyjádření**

Předmětné nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Prahu, katastrální pracoviště Praha, na LV č. 2167 k. ú. Újezd u Průhonic. Současný regulativ: 949 / Botič u Újezdu. Pozemek navrhujeme zahrnout do regulativu navazujícího sportovního areálu (SK Újezd Praha 4, z.s.). A bude použit k rozšíření sportovních možností nejen v rámci klubu, ale i celé Městské části. Podáváme připomínku, která je věcně shodná s přiloženou námítkou.

**Odůvodnění**

Pozemek navazuje na sportovní areál SK Újezd Praha 4, z.s. - sportovní organizací s dlouholetou tradicí, který od svého založení v roce 1937 nikdy nezměnil své působíště – areál zůstává na místě, kde jej vybudovali jeho zakladatelé. Nedostatek prostoru pro rozvoj areálu je v současnosti limitující, pro rozšíření poskytování možnosti sportování nejen pro mládež.

Pozemek navrhujeme zahrnout do regulativu navazujícího sportovního areálu. A bude použit k rozšíření sportovních možností nejen v rámci klubu, ale i celé Městské části.

A to na vybudování tribuny u současného hřiště. A po úpravě i na tréninkové hřiště. Změna regulativu umožní vybudování sportovního zázemí. Sauny, tělocvičny i s venkovní cvičební plochou. Parkování návštěvníků z ulice Formanská. Část pozemku v budoucnu určená pro tribunu je už v současnosti využívána sportovním klubem. Změna regulativu je podporována z Městské části Újezd u Průhonic. Městská část ocení rozšíření sportovních možností pro obyvatele a jeho veřejnou funkci. Změna regulativu je s podporou SK Újezd Praha 4.

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3026127**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 965

Podatel | **Psárská 1430, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW1CE

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7vccjmyz

Lokalita | 571, 412

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka 1 Vyjádření k: Z03 Hlavní výkres infrastruktury

Připomínkové prvky: Veřejná doprava - tramvajová trať V lokalitě:  
571 / Sídliště Na Líše**Vyjádření**

Námítka 1

Vyjádření k: Z03 Hlavní výkres infrastruktury

Připomínkové prvky: Veřejná doprava - tramvajová trať

V lokalitě: 571 / Sídliště Na Líše

Text vyjádření:

Nesouhlasíme obecně s vedení tramvajové trati na našem pozemku 1428 kú Michle a  
současně také s neřešením dopadu hluku, který vznikne provozem tramvají

**Odůvodnění**

Text zdůvodnění:

Tento pozemek jsme pořizovali za účelem výstavby bytových domů.

V současné době

jsme v pokročilé fázi příprav výstavby, kdy je projekt na SÚ P4  
a probíhá územní řízení.Čeká nás však návazné řízení a návrh vedení tramvajové trati náš  
záměr značně

znehodnocuje a komplikuje.

Využití našeho pozemku je znehodnoceno na úkor pozemků na  
východní stranětramvajové trati, které by zcela jistě bez větší újmy absorbovaly  
vedení tramvajové trati ipřípadných komunikací, ostatně jak je v zásadách územního rozvoje  
Z 3071/10, dle

kterých jsme pozemky pořizovali.

Hluk, který bude jistě vznikat provozem tramvají na našich pozemcích, nás vede k obavě, že hlukové zatížení našich pozemků povede k dalšímu znehodnocení naší investice, neboť pokud nebudou pozemky zcela bez hodnoty tak opatření k řešení tohoto zatížení zcela jistě změní ekonomiku celého našeho investičního záměru.

V době pořízení pozemků, ale vlastně i dnes, se jedná o pozemky v kategorii OV - tedy k výstavbě určené. Omezení využití pozemků oproti již hotové dokumentaci by vedla ke složitým majetkoprávním řízením s požadavky na náhradu újmy majetkového i nemajetkového charakteru. Z výše uvedených důvodů navrhuje nové vedení tramvajové trati a to za východní hranicí našich pozemků. Námi navržená trasa je v ostatně v souladu s původními zásadami územního rozvoje Z 3071/1. Toto řešení umožní podstatně vyšší možnost využití našeho pozemku bez narušení záměru vést tudy tramvajovou trat.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek není v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, resp. se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy.

MPP při vymezení tramvajové tratě 622/-/3 navazuje na nadřazenou dokumentaci - ZÚR (prvek 600/Z/45). Jedná se o trasu celoměstského významu – jižní tramvajovou tangentu, která představuje kapacitní tangenciální propojení. Tramvajová trať Budějovická – Vyskočilova – Michle (U Plynárny) je koordinována s urbanistickou studií Michle. Vymezený překryvný koridor umožňuje variabilitu konkrétního řešení, které bude podrobně prověřeno v navazujících stupních projektové přípravy, může dojít k optimalizaci vedení trasy a jednoznačně dojde ke koordinaci jednotlivých záměrů. Dopady provozu, včetně hlukové zátěže, budou posouzeny v příslušných navazujících řízeních podle platné legislativy - v podrobnosti územního plánu byl záměr komplexně posouzen v rámci VVURÚ. Současný návrh MPP se netýká probíhajících řízení a i vydaná povolení zůstanou v platnosti.

Námítka

**ID 3029845**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 965

Podatel | **Psárská 1430, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW1AO

Identifikátor podání Portálu Pražana | p8zuw3gr

Lokalita | 571, 412

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka 2 Vyjádření k: S03 Schéma výškové regulace

Připomínkové prvky: výšková regulace V lokalitě: 571 / Sídliště Na Líše

---

**Vyjádření**

Námítka 2

Vyjádření k: S03 Schéma výškové regulace

Připomínkové prvky: výšková regulace

V lokalitě: 571 / Sídliště Na Líše

Text vyjádření:

Nesouhlasíme výškovými regulacemi na našem pozemku 1428 kú Michle

**Odůvodnění**

Text zdůvodnění:

Tento pozemek jsme pořizovali za účelem výstavby bytových domů.  
V současné dobějsme v pokročilé fázi přípravy výstavby, kdy na projekt probíhá  
územní řízení naStavebním úřadě Prahy 4. Čeká nás však návazné řízení a výšková  
regulace náš projekt  
značně zkomplikuje.

Parametry projektu jsou:

Zastavěná plocha 1559,9m<sup>2</sup>

Výška atiky: +17,57m

Maximální výška střechy: +21,28m

Omezení využití pozemků oproti již hotové dokumentaci by vedla ke  
složitýmmajetkoprávním řízením s požadavky na náhradu újmy majetkového  
i nemajetkového

charakteru. Výšková regulace neodpovídá našemu již hotovému projektu a ostatně ani okolním domům.

Navrhujeme zařazení celého pozemku 1428 do hladiny 6, která odpovídá protějším domu a našemu již hotovému projektu. Lépe navazuje na zvyšující výškovou hladinu k srdci sídliště Na Líše. Konkrétně jsou přilehlé hladiny 8 a 6. Další návazná hladina je 12, která tento záměr jen podporuje.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a úprava koridoru veřejné dopravy, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořízenou UZR MHMP, tedy pořizovatelem, v souladu s § 30 stavebního zákona. Dle § 30 odst. 1 stavebního zákona je územní studie územně plánovacím podkladem, který navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů, případně úprav nebo rozvoj některých funkčních systémů v území, například veřejné infrastruktury, územního systému ekologické stability, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat využití a uspořádání území nebo jejich vybraných částí. Ačkoli nejde o podklad, který byl z právního hlediska bezprostředně závazným, jde o tzv. neopominutelný podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, jejich aktualizací a změn a pro rozhodování v území. Řešení odchylné od řešení obsaženého v územní studii by tak bylo nutné zdůvodnit a prokázat, že z hlediska ochrany veřejných zájmů bylo nalezeno vhodnější nebo přinejmenším rovnocenné řešení (srov. POTĚŠIL, Lukáš, ROZTOČIL, Aleš, HRŮŠOVÁ, Klára, LACHMANN, Martin. Stavební zákon - komentář. 5. vyd. Praha: C. H. Beck, 2016, a přiměřeně také rozsudek NSS ze dne 27. 9. 2016, č. j. 3 As 263/2015-38). Skutečnost, že územní studie slouží jako podklad k pořizování územně plánovací dokumentace, uvádí výslovně také § 25 stavebního zákona. V daném případě žádné takové vhodnější či rovnocenné řešení nebylo nalezeno, proto bylo respektováno řešení obsažené v zaevidované územní studii. Takové řešení zároveň není překvapivé, neboť plyne přímo z uvedené právní úpravy a územní studie předchází datem svého zaevidování MPP.

Územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3031557**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 965

Podatel | **Psárská 1430, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW173

Identifikátor podání Portálu Pražana | xkrhwpew

Lokalita | 571, 412

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka 3 Vyjádření k: Z01 Výkres zákl. členění území

Připomínkové prvky: Zastavitelnosti transformační a rozvojové  
plochy 411/571/2230 V lokalitě: 571 / Sídliště Na Líše**Vyjádření**

Námítka 3

Vyjádření k: Z01 Výkres zákl. členění území

Připomínkové prvky: Zastavitelnosti transformační a rozvojové  
plochy 411/571/2230

V lokalitě: 571 / Sídliště Na Líše

Text vyjádření:

Nesouhlasíme se stanovením zastavitelnosti na našem pozemku  
1428 kú Michle**Odůvodnění**

Text zdůvodnění:

Tento pozemek jsme pořizovali za účelem výstavby bytových domů.

V současné době

jsme v pokročilé fázi přípravy výstavby, kdy na projekt probíhá  
územní řízení na

Stavebním úřadě Prahy 4.

Parametry projektu jsou:

Zastavěná plocha 1559,9m<sup>2</sup>HPP cca 8500 m<sup>2</sup>

Výška atiky: +17,57m

Maximální výška střechy: +21,28m

HPP v návrhu Metropolitního plánu je oproti našemu záměru téměř  
poloviční a současněnás Hl. Město Praha žádá o odprodej části pozemku pro vedení  
tramvajové trati, čímž by

se nám ještě snížila výtěžnost a rentabilita našeho záměru. Omezení využití pozemků oproti již hotové dokumentaci by vedla ke složitým majetkoprávním řízením s požadavky na náhradu újmy majetkového i nemajetkového charakteru. Současně bychom nemohli odprodat pozemek pro výstavbu tramvajové trati, čímž by se její výstavba, která je městskou prioritou, velice zkomplikovala. Navrhujeme proto vyjmutí pozemku 1428 z transformační a rozvojové plochy a zařazení do stabilizovaného území. Ostatně bezprostředně kolem našeho pozemku je fakticky výstavba stabilizovaná.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Aktuálně se jedná o stabilizované území - plocha OV bez kódu. Výšková regulace se v kontextu s ÚP SÚ v tomto případě odvozuje od okolní zástavby. Pořizovatel avšak v okolí neshledal vyšší referenční koeficienty a výšky, které by opodstatňovaly větší kapacity plochy v MPP.

MPP je zpracován se zohledněním zaevidované Územní studie Michle (ÚS), která je neopomenutelným územně plánovacím podkladem ve smyslu stavebního zákona. V MPP vygenerované HPP pro celou plochu 411/571/2230 vychází ze zmíněné studie a také zhruba odpovídají kódu míry využití území F ve smyslu platného ÚP a jeho probíhajících změn.

MPP umožňuje dle článku 96, odstavce 5 redistribuci regulovaného množství hrubých podlažních ploch dle odst. 2 (čl. 96) mezi jednotlivé části ploch uvnitř konkrétní [T] nebo [R] plochy nebo skupiny [T+R] ploch, uvnitř jedné lokality mezi přiléhajícími [T] nebo [R] plochami anebo uvnitř jedné oblasti s parametrickou regulací dle čl. 77 odst. 2. Regulované množství hrubých podlažních ploch dle odst. 2 se v tomto případě nevztahuje na jednotlivé záměry, množství hrubých podlažních ploch v jednotlivých záměrech se posuzuje ve vztahu ke stanovené redistribuci.

Dále dle textové části čl. 96 odstavce (6) Regulované množství hrubých podlažních ploch dle odst. 2 je přípustné navýšit do výše určené vzorcem dle odst. 2, kdy pro typ struktury (01) až (04) dle čl. 41 až 44 se Z z navýší o 5 procentních bodů ... , je-li záměr v souladu

s prostorovými regulativy dle čl. 73 odst. 4 a je-li zároveň splněna alespoň jedna z následujících podmínek:

- a) je-li vyšší míra využití nezbytně nutná pro dotvoření urbanistické struktury existující zástavby, zejména v prolukách, při dodržení uliční a stavební čáry, jednotné výšky, měřítka a převažující formy zástavby,
- b) prověřili tak územní studie [69] , regulační plán či ÚPČP, je-li s jejich regulativy záměr v souladu.

Na nedokončené záměry se uplatní čl. 167 - více odůvodnění kapitola 9.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3026128**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 966

Podatel | **Karius Investments a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUMQ3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7veaqbbk

Lokalita | 172, 715, 772

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Karius - výšková regulace

---

**Vyjádření**

Žádáme o změnu výškové regulace z navrhované podlažnosti 2 na 4 pro nově navrženou zástavbu.

**Odůvodnění**

V rámci nově navrhovaného Metropolitního plánu bychom rádi upozornili na výškovou regulaci v oblasti pozemků u Ledáren v Braníku. Navrhovaná výška dvou podlaží se jeví jako neadekvátní vzhledem k urbanistickým a krajinným podmínkám dané lokality. - viz přiložené výkresy

**1. Výškový nepoměr mezi novými a stávajícími budovami**

V bezprostřední blízkosti jsou situovány již existující budovy, které jsou vyšší než standartní 4 patrová budova a vytvářejí charakter této části Braníka. Pokud budou nové objekty o dvou podlažích, vznikne mezi nimi a stávajícími budovami výrazný výškový nepoměr. Tento nepoměr by mohl vést k vizuálnímu a urbanistickému diskomfortu, protože nově navrhované domy budou výrazně menší než okolní struktury.

**2. Terénní rozdíl a jeho vliv na vzhled a funkčnost**

Dalším faktorem, který podporuje naši žádost o zvýšení výšky, je terénní rozdíl v této oblasti. Pozemky podatele leží přibližně o 3 metry níže než samotná budova Ledárny. Tento rozdíl výšky ještě více zhorší dojem disproporčnosti mezi novými a stávajícími objekty, protože novostavby s nižšími podlažími by vzhledem k terénnímu sklonu působily ještě menší a urbanisticky nevhodně.

**3. Dopad na městskou krajinu a vizuální kontinuitu**

Místní urbanistický kontext vyžaduje vyvážený přechod mezi různými výškovými úrovněmi budov. Dvě podlaží by vytvářela ostrý kontrast k okolním stavbám, což může negativně ovlivnit celkový vzhled a harmonii této městské části. Navrhovaná výšková regulace by měla respektovat jak existující výškové poměry, tak i terénní charakter, aby novostavby přirozeně zapadly do prostředí a vytvořily plynulý přechod mezi jednotlivými zónami.

### **Závěr**

Vzhledem k těmto skutečnostem bychom rádi navrhli, aby byla výšková regulace upravena na minimálně 4 podlaží pro nově navrhované objekty v oblasti pozemků u Ledáren. Tento návrh by umožnil zachování harmonického urbanistického vzhledu, který bude odpovídat jak výškovým charakteristikám okolních budov, tak terénním podmínkám oblasti.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP

rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava maximální zastavitelnosti, úprava textové části z hlediska regulativů vztahujících se k rozvojové ploše s rekreačním využitím, úprava maximální zastavěnosti a úprava polohy významné cyklotrasy, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9

textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3029393**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 966

Podatel | **Karius Investments a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVCJN

Identifikátor podání Portálu Pražana | mi3gnyfe

Lokalita | 715

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Karius - způsob využití území

---

### Vyjádření

Žádáme o změnu transformačně rekreační plochy na transformačně obytnou plochu s vymezeným bodem občanské vybavenosti.

### Odůvodnění

Navrhujeme změnu části navrhované transformačně rekreační plochy na transformačně obytnou plochu s vymezeným bodem občanské vybavenosti.

#### 1. Nesoulad návrhu s platným územním plánem

V současně platném územním plánu je dotčené území vymezeno kombinovaně – část je určena pro bydlení a část pro sportovně-rekreační využití. Návrh Metropolitního plánu však tento charakter území nerespektuje, když celou oblast převádí výhradně do kategorie rekreační plochy. Tím dochází k potlačení dříve plánované obytné funkce, která byla v území dlouhodobě uvažována a je i nadále žádoucí.

#### 2. Návrh řešení – kombinace rekreační a obytné funkce

Nesnažíme se zpochybňovat význam rekreačního využití v této lokalitě – naopak navrhujeme, aby část území u Ledáren zůstala i nadále striktně rekreační a pokračovala ve své roli veřejně přístupného volnočasového prostoru.

Žádáme však, aby byla v rámci území vymezena také **plocha transformačně obytná**, a to v části, která byla již v předchozí koncepci města částečně určena jako obytná. Zachování obytné funkce je logické jak z urbanistického hlediska, tak i z hlediska návaznosti na okolní strukturu Braníka, kde se obytná zástavba přirozeně mísí s rekreačními a sportovními prvky.

### 3. Potřeba občanské vybavenosti

Současně požadujeme vymezení bodu občanské vybavenosti uvnitř navrhované obytné plochy. Kombinace bydlení a základní občanské vybavenosti v lokalitě přispěje k jejímu funkčnímu rozvoji, posílí místní komunitu a zajistí lepší dostupnost služeb pro obyvatele i návštěvníky rekreačního areálu.

### 4. Urbanistická logika a kontinuita územního rozvoje

Ponechání celé lokality pouze v rekreačním režimu neodpovídá historickému ani aktuálnímu vývoji území. Vytvoření smíšené struktury, v níž rekreační prostor zůstane zachován, ale doplní jej obytná plocha, umožní plynulejší a logičtější rozvoj oblasti v souladu s dosavadní koncepcí města i s reálným stavem v území.

### Závěr

Žádáme proto o úpravu návrhu Metropolitního plánu tak, aby:

- v části území byla doplněna *transformační plocha s obytným využitím*,
- v této obytné ploše byl vymezen *bod občanské vybavenosti*.

Na tomto místě taktéž odkazujeme na dřívější námítku z 30. 6. 2022 (viz příloha), kterou jsme taktéž žádali o zařazení území do transformační plochy s obytným využitím.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava maximální zastavěnosti a úprava textové části z hlediska regulativů vztahujících se k transformační ploše s rekreačním využitím a úprava maximální zastavěnosti, tj. nikoliv úprava způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

**ID 3026130**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 968

Podatel | **Benzinservis, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03MQU

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7w769a7j

Lokalita | 079

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka

---

**Vyjádření**

Společnost Benzinservis, a.s., IČ 47116382, se sídlem Korytná 47, Praha 10, Strašnice, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV č. 2569 pro k.ú. Strašnice, na adrese Korytná 47/3, Praha 10, Strašnice. Jedná se o soubor nemovitostí v k.ú. Strašnice - pozemků p.č. 4332/1, 4332/3, 4332/4, 4332/6, 4332/7, 4332/10, 4332/11, 4332/13, 4330/3, 4330/8, 4330/9, a staveb s nimi souvisejícími, které tvoří průmyslový areál obsahující administrativní budovy, dílny, zpevněné plochy apod., které jsou (dále jen nemovitosti).

Jako vlastník uvedených nemovitostí podává společnost Benzinservis, a.s. následující námítky k návrhu Metropolitního plánu:

1. Nemovitosti jsou v současném platném a účinném územním plánu hlavního města Prahy vedeny v ploše VN - nerušící výroba a služby.
2. V návrhu metropolitního plánu je území vedeno v ploše "transformační zastavitelná obytná", č. 079/V Korytech Z (03) O (T). Z návrhu metropolitního plánu nevyplývá, že by v této ploše s obytným využitím bylo možno rozvíjet stávající nerušící výrobu a služby, což by mohlo v budoucnu znatelně omezit naše vlastnictví a rozvoj našeho stávajícího areálu, který je k těmto účelům využíván.

Vzhledem k výše uvedenému žádáme, aby v dané zastavitelné transformační ploše s obytným využitím bylo nadále také umožněn budoucí rozvoj stávajícího areálu a



zůstala současně s obytným využitím zachována možnost využití jako plocha nerušící výroby a služeb.

### **Odůvodnění**

Jedná se o omezení vlastnického práva společnosti Benzinservis, a.s. , znemožnění dalšího rozvoje areálu a znehodnocení majetku společnosti pro v současnosti využívanou funkci.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je již v souladu s návrhem Metropolitního plánu. V čl. 63 odst. 2) textové části Metropolitního plánu je výslovně uvedeno, že: V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území pro [...] nerušící výrobu [...];, čímž nedochází k omezení možnosti rozvíjet stávající nerušící výrobu a služby v území.

Námítka

**ID 3029142**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 968

Podatel | **Benzinservis, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03LRW

Identifikátor podání Portálu Pražana | kgy35sfz

Lokalita | 079, 103, 768, 774

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | výšková regulace podlažnosti

---

### Vyjádření

Společnost Benzinservis, a.s., IČ 47116382, se sídlem Korytná 47, Praha 10, Strašnice, je vlastníkem nemovitostí zapsaných na LV č. 2569 pro k.ú. Strašnice, na adrese Korytná 47/3, Praha 10, Strašnice. Jedná se o soubor nemovitostí v k.ú. Strašnice - pozemků p.č. 4332/1, 4332/3, 4332/4, 4332/6, 4332/7, 4332/10, 4332/11, 4332/13, 4330/3, 4330/8, 4330/9, a staveb s nimi souvisejícími, které tvoří průmyslový areál obsahující administrativní budovy, dílny, zpevněné plochy apod., které jsou (dále jen nemovitosti).

V návrhu metropolitního plánu je území vedeno v ploše "transformační zastavitelná obytná", č. 079/V Korytech Z (03) O (T). Konkrétněji je specifikováno jako P120-411/079/2397. V návrhu je uvedeno schéma výškové regulace se čtveřci výškové regulace. Omezení podlažnosti pro novou výstavbu je uváděna 6 a 8. Přitom hranice výškové regulace jsou uváděny čtverci nerespektující hranice oblasti a pozemků. Přes střed nemovitosti areálu tak vede hranice mezi různými výškami. Proto požadujeme sjednocení této výškové regulace na podlažnost 8 v celém rozsahu nemovitostí areálu. Podlažnost 8 byla již v těsném sousedství povolena a výstavba v tomto rozsahu na pozemcích p.č. 4331/1 a 4331/13 v k.ú. Strašnice již započala.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Ve věci požadavku na úpravu výškové regulace se převážně nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával (viz níže).

Z dotčených čtverců výškové regulace byl upraven pouze čtverec ve východní části, při ulici Strančická (z 6 na 4 RNP), odpovídající ÚP SÚ HMP, který v místě vymezuje plochu s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy E. Podrobnými pravidly výškové regulace se věnuje čl. 102 a 103 textové části Metropolitního plánu.

Dle čl. 167 textové části MPP dále platí, že záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti

Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti

Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám navrhovaným v dané lokalitě.

Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku charakteristickému pro danou část města a pro předmětnou urbanistickou strukturu. Požadované navýšení výškové hladiny by narušilo koncepční hierarchii zástavby, prostorové uspořádání i cílový obraz širšího území, a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Pořizovatel dodává, že pro transformační a rozvojové plochy zároveň platí možnost navýšení dle pravidel pro dominanty (čl. 103 návrhu MPP) – podél metropolitních a čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní

polohy metropolitních, čtvrtkových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3029322**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 968

Podatel | **Benzinservis, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02A05

Identifikátor podání Portálu Pražana | kwz9tjtsy

Lokalita | 079

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Nesouhlas s návrhem cyklotrasy

---

### Vyjádření

Společnost Benzinservis, a.s. je vlastníkem mimo jiné pozemku p.č. 4332/4 v k.ú. Strašnice. Přes tento pozemek je v návrhu metropolitního plánu zakreslen návrh významné cyklotrasy. Návrh je označen textem 650/-/49, pokud se vztahuje k označení této cyklotrasy. S tímto návrhem NESOUHLASÍME, jelikož cyklotrasa je navržena přes pozemek p.č. 4332/4, který tvoří součást našeho areálu. ŽÁDÁME, aby navržená cyklotrasa vedla po veřejných komunikacích v majetku hl. města Prahy a ne na úkor pozemků v soukromém vlastnictví.

### Odůvodnění

Cyklotrasa je navržena přes pozemek p.č. 4332/4, který tvoří součást areálu Korytná 47 (zejména pozemky p.č. 4332/1, 4332/3, 4332/4, 4332/10, 4332/11, 4332/13, 4330/9, 4330/3). Navržená cyklotrasa má vést přes střed tohoto areálu a rozděluje ho na 2 části. Tímto by došlo k omezení vlastnického práva společnosti Benzinservis, a.s., znemožnění dalšího rozvoje areálu a znehodnocení majetku společnosti. Z návrhu vyplývá, že návrh byl zpracován od stolu bez znalosti reálného stavu v území. Je zajímavé, že cyklotrasa není navržena dále rovně přes pozemky p.č. 4331/1 a 4331/13 v k.ú. Strašnice, ale tyto pozemky sousedního areálu obchází. Přitom i pozemek p.č. 4332/4 jde cyklotrasou obejít a vést jí ulicemi U trati a V Korytech bez zásahu do našeho vlastnictví areálu.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán vymezuje nadřazené cyklotrasy jako koncepční páteřní vazby celoměstské cyklistické sítě na základě schváleného plánu Systému celoměstských cyklotras HMP. V lokalitách určených pro transformaci nebo rozvoj MPP vymezuje nutná propojení, které je nutné v území zachovat nebo realizovat v rámci přestavby. Vymezení cyklotrasy v Metropolitním plánu jako spojení dvou bodů představuje požadavek na zajištění funkční cyklistické vazby v rámci městské sítě. Závazná je existence a role tohoto propojení, nikoli jeho přesné trasování nebo technické řešení, které je předmětem navazujících řízení a podrobnějšího dopravního řešení, kdy umístění navazuje na vymezení uličních prostranství. Obecně potom platí, že v rámci veřejných prostranství jsou cyklotrasy často umisťovány jako součást profilu vozovek. Na komunikacích s nízkou intenzitou dopravy je cyklistická doprava součástí smíšeného provozu s motorovými vozidly na vozovkách. V tomto konkrétním území (transformační lokalita V Korytech) návrh MPP v souladu se svojí koncepcí předpokládá vznik nové obytné čtvrti, konkrétní parametry zástavby jsou postupně prověřovány urbanistickými studiemi či územní studií pořizovanou dle stavebního zákona. Stávající zástavba navržená k transformaci tak není pro vedení cyklotrasy určující. Zapotřebí je doplnit a rozšířit strukturu veřejných prostranství právě o severojižní propojení alespoň pro pěší a cyklisty (přístup k tramvajové trati a drážní promenádě) o propojení východním směrem (přístup k drážní promenádě a tím k terminálu Praha-Zahradní město) a o jižní propojení ve směru Slatiny a sídliště Zahradní město.

Námítka

**ID 3026135**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 971

Podatel | **EXAFIN Lovosická, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV5NX

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7wy98v2v

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Změna textace čl. 103 Metropolitního plánu.

---

### Vyjádření

**Námítka k textové části (čl. 103) :** *Vlastník navrhuje, aby čl. 103 Pravidla pro dominanty odst. 3 byl upraven tak, že bude znít: „V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy navyšovat nebo nahrazovat novými budovami až o 2 RNP vyššími, než je maximální počet RNP stanovený dle čl. 98.“.* Alternativně navrhuje, aby čl. 103 odst. 3 byl zcela z textové části Metropolitního plánu vypuštěn a výšková regulace stávající občanské a komerční vybavenosti se řídila výškovou regulací platnou pro ostatní budovy v daném území.

### Odůvodnění

### Odůvodnění

#### B. Současná regulace územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje Pozemek do funkční plochy SV (všeobecně smíšené). Funkční plocha SV ze své jihozápadní strany sousedí s funkční plochou OV (všeobecně obytné), ve které jsou umístěny panelové bytové domy, ze zbývajících stran funkční plocha Pozemku sousedí s funkční plochou OB (čistě obytné).

*Regulace dle Územního plánu s vyznačením pozemku parc. č. 1121/26, v k. ú. Prosek*

V ploše SV, kterou je využití Pozemku regulováno je možné realizovat polyfunkční stavby nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Výšková regulace Pozemku není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn, resp. nařízením č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze („PSP“). Dle této regulace je v území přítomna až VII. výšková hladina, tzn. stavby s výškou až do 40 metrů. Při průměrné výšce 3 metrů na 1 NP to znamená, že by bylo možné na Pozemku realizovat stavby až o 13 NP.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze



podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že požadavky na úpravu regulativů komerční vybavenosti a zvýšení RNP, stejně jako hodnoty ploch výškové regulace, byly opakovaně prověřovány a projednány. Jejich koncepční zdůvodnění je součástí kapitoly 9 odůvodnění.

V důsledku vydání Metropolitního plánu a nahrazení ÚP SÚ nelze vyloučit změny přípustnosti existujících záměrů, z důvodu minimalizace těchto dopadů byla textová část Metropolitního plánu rozšířena o článek 167 - Nedokončené záměry.

Námítka

**ID 3026137**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 971

Podatel | **EXAFIN Lovosická, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV5NX

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7wy98v2v

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Změna textace čl. 149 odst. 2 Metropolitního plánu.

---

### Vyjádření

**Námítka k textové části (čl 149 odst. 2):** Vlastník alternativně k námitce č. 1 navrhuje, aby čl. 149 *Ochrana veřejné vybavenosti* odst. 2 byl změněn tak, aby nově zněl: „*Stávající komerční vybavenost v modernistické struktuře je značena bodem a plochou. Bod představuje umístění a plocha rozlohu stávajících komplexů komerční vybavenosti, kterou je nutné zachovat. Její přesné umístění je možné měnit, pokud se plocha výrazně neodchýlí od vyznačeného bodu a její stávající rozloha zůstane zachována. Stejně tak je možné měnit konkrétní účel komerční vybavenosti v závislosti na aktuální potřebě a zároveň ve vymezené ploše umísťovat související stavby, veřejná prostranství, stavby dopravní a technické infrastruktury a budovy a jiné stavby občanské vybavenosti. Za podmínky zachování rozsahu stávající hrubé podlažní plochy sloužící ke dni nabytí účinnosti Metropolitního plánu jako komerční vybavenost, je možné současné komplexy komerční vybavenosti nahrazovat novými stavbami i s jiným funkčním využitím, které je v dané lokalitě přípustné; novou stavbou se rozumí i nástavby současných budov komplexů komerční vybavenosti.*“

### Odůvodnění

### Odůvodnění

### B. Současná regulace územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje Pozemek do funkční plochy SV (všeobecně smíšené). Funkční plocha SV ze své jihozápadní strany sousedí s funkční plochou OV (všeobecně obytné), ve které jsou umístěny panelové bytové domy,

ze zbývajících stran funkční plocha Pozemku sousedí s funkční plochou OB (čistě obytné).

*Regulace dle Územního plánu s vyznačením pozemku parc. č. 1121/26, v k. ú. Prosek*

V ploše SV, kterou je využití Pozemku regulováno je možné realizovat polyfunkční stavby nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Výšková regulace Pozemku není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn, resp. nařízením č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze („PSP“). Dle této regulace je v území přítomna až VII. výšková hladina, tzn. stavby s výškou až do 40 metrů. Při průměrné výšce 3 metrů na 1 NP to znamená, že by bylo možné na Pozemku realizovat stavby až o 13 NP.

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedené úpravy, které byly předmětem projednání v článku č. 149, byly pouze formulační a upřesňující, nejednalo se o doplnění regulativů komerční vybavenosti, to jest ani doplnění požadovaného textu. Z výše uvedených důvodů lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že znění namítaných regulativů bylo opakovaně projednáno a jejich koncepční zdůvodnění je součástí kapitoly 9 odůvodnění.

Ve vymezených plochách stávající komerční vybavenosti platí pravidlo viz čl. 103 odst. 3 hodnota RNP ploch výškové regulace se neuplatňuje, jedná se tak o rovné podmínky pro dotčené vlastníky.

Námítka

**ID 3026134**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 971

Podatel | **EXAFIN Lovosická, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV5NX

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7wy98v2v

Lokalita | 504

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Zrušení plochy komerční vybavenosti v rámci lokality 504 /

Sídliště Prosek, vymezené v hranicích pozemku parc.č. 1121/26

v k.ú. Prosek

**Vyjádření**

Námítka ke grafické části (výkresům): V rámci lokality 504 / Sídliště Prosek požadujeme v rámci grafické části zrušení plochy komerční vybavenosti, která je vymezena v hranicích pozemku parc. č. 1121/26, zapsaný na LV č. 502 pro katastrální území Prosek, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha. Požadujeme ponechání této plochy vymezené předmětným pozemkem parc. č. 1121/26 coby plochy podléhající obecným regulativům lokality 504 / Sídliště Prosek Metropolitním plánem vymezené jako **Z (07) /O [S]**, tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha s modernistickou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha;

**Odůvodnění****Odůvodnění****B. Současná regulace územním plánem**

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje Pozemek do funkční plochy SV (všeobecně smíšené). Funkční plocha SV ze své jihozápadní strany sousedí s funkční plochou OV (všeobecně obytné), ve které jsou umístěny panelové bytové domy, ze zbývajících stran funkční plocha Pozemku sousedí s funkční plochou OB (čistě obytné).

*Regulace dle Územního plánu s vyznačením pozemku parc. č.  
1121/26, v k. ú. Prosek*

V ploše SV, kterou je využití Pozemku regulováno je možné realizovat polyfunkční stavby nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Výšková regulace Pozemku není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn, resp. nařízením č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze („PSP“). Dle této regulace je v území přítomna až VII. výšková hladina, tzn. stavby s výškou až do 40 metrů. Při průměrné výšce 3 metrů na 1 NP to znamená, že by bylo možné na Pozemku realizovat stavby až o 13 NP.

---

#### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026136**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 971

Podatel | **EXAFIN Lovosická, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV5NX

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7wy98v2v

Lokalita | 504

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Zvýšení výškových regulativů lokality 504 / Sídliště Prosek,  
v části předmětné lokality vymezené v hranicích pozemku parc. č.  
1121/26 v k. ú. Prosek

**Vyjádření**

**Námítka ke grafické části (výkresům):** V rámci lokality 504 / Sídliště Prosek, v hranicích pozemku parc. č. 1121/26, zapsaný na LV č. 502 pro katastrální území Prosek, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, požadujeme zvýšení výškových regulativů v předmětné části lokality, a to minimálně na hodnotu RNP 10.

*Výšková regulace dle návrhu Metropolitního plánu 2025  
s vyznačením pozemku v parc. č. 1121/26, v k. ú. Prosek*

**Odůvodnění****Odůvodnění****B. Současná regulace územním plánem**

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje Pozemek do funkční plochy SV (všeobecně smíšené). Funkční plocha SV ze své jihozápadní strany sousedí s funkční plochou OV (všeobecně obytné), ve které jsou umístěny panelové bytové domy, ze zbývajících stran funkční plocha Pozemku sousedí s funkční plochou OB (čistě obytné).



*Regulace dle Územního plánu s vyznačením pozemku parc. č. 1121/26, v k. ú. Prosek*

V ploše SV, kterou je využití Pozemku regulováno je možné realizovat polyfunkční stavby nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.

Výšková regulace Pozemku není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn, resp. nařízením č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze („PSP“). Dle této regulace je v území přítomna až VII. výšková hladina, tzn. stavby s výškou až do 40 metrů. Při průměrné výšce 3 metrů na 1 NP to znamená, že by bylo možné na Pozemku realizovat stavby až o 13 NP.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše

nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrt'ových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrt'ových i lokálních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3026139**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 973

Podatel | **RD BENICE, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02G70

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7xj37yef

Lokalita | 952, 273

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Dotčené území: Parc. č. 277/131, 277/132, 277/133, 277/134, 277/136277/137 k. ú. Benice

**Požadujeme vypustit, popřípadě redukovat požadavek na vymezení plochy občanské vybavenosti 800/273/1546.**

**Odůvodnění**

Požadavkem na umístění plochy občanského vybavení o rozloze min. 2000 m<sup>2</sup> je podmíněno využití celé rozvojové plochy 414/273/5018 o výměře 28388 m<sup>2</sup>, včetně pozemků v našem vlastnictví. Podíl plochy občanského vybavení na celkové výměře rozvojové plochy tedy činí 7 %, zejména s přihlédnutím k tomu, že v rámci lokality 273/Benice je vymezena další samostatná plocha pro občanskou vybavenost o rozloze 18683 m<sup>2</sup> a plocha o velikosti 34674 m<sup>2</sup> rezervovaná pro rekreační vybavenost. Takto vysoká míra občanské vybavenosti svědčí o nehospodárném využívání území, a v důsledku bude efektivně účinkovat jako blokáce rozvoje území. Vzhledem k saturaci dalších funkcí občanského vybavení je využití plochy občanského vybavení v ploše 414/273/5018 myslitelné prakticky výhradně pro mateřskou školu. Výměra 2000 m<sup>2</sup> by umožnila zřízení dvoutřídní mateřské školy s plným vybavením (podle již neplatné vyhlášky č. 410/2005 Sb. měla nezastavěná plocha pozemku u zařízení pro výchovu a vzdělávání určená pro pobyt dětí předškolního věku činit nejméně 30 m<sup>2</sup> na dítě, při třídách o velikosti 24 dětí by nezastavěná část pozemku dvoutřídní školy postačovala o výměře 1440 m<sup>2</sup>). Dle urbanistických ukazatelů činí potřeba míst v mateřské škole 40 dětí/1000 obyvatel, dvoutřídní MŠ by tedy saturovala potřeby území pro 1200 obyvatel. Řešená rozvojová plocha má rozlohu 2,84 ha, i při uvažované (v daných podmínkách

struktury zahradního města nepochybně nereálné) hustotě 100 osob/ha by maximální kapacita území činila 284 osob, tedy méně než čtvrtinu (!) požadované kapacity. Z výše uvedeného je zřejmé, že požadavek na plochu občanského vybavení je neoprávněný a naddimenzovaný.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Rozvojová plochy byla komplexně prověřena. Vzhledem k tomu, že došlo k úpravě výpočtu kapacit dané plochy a zároveň předmětné kapacity byly navýšeny oproti stávajícímu ÚP SÚ. Toto navýšení bylo kompenzováno veřejnou vybaveností vymezenou bodem.

Koeficient pro předmětnou rozvojovou plochu byl nastaven 20x2,0 (součin 0,4), který převyšuje stávající kód míry využití A = 0,2.

Námítka

**ID 3026227**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 973

Podatel | **RD BENICE, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02FRF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8isrnuug

Lokalita | 395

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Dotčené území: Parc. č. 3441/4, 3441/14, 3441/45, 3441/46, 3441/47, 3441/48 k.ú. Modřany

**Požadujeme upravit vymezení uličních prostranství – ul Ke Společnosti takovým způsobem, aby uliční prostranství nezasahovalo mimo pozemek parc. č. 3441/4.**

**Odůvodnění**

Návrh Metropolitního plánu v řešeném území nereflektuje provedenou výstavbu spojenou s celkovým dotvořením a kultivací ul. Ke Společnosti na pozemku parc. č. 3441/4 a jejím napojení na ul. Churnajevovu (parc. č. 3897 k. ú. Modřany). Uvedená komunikace má ke dni podání námítky platné stavební povolení, byla realizována a očekává se vydání kolaudačního souhlasu. Zakreslená trasa veřejného prostranství zasahuje na pozemky parc. č. 3441/14, 3441/45, 3441/46, 3441/47 a 3441/48, které již byly vymezeny jako stavební pozemky, přičemž na pozemcích parc. č. 3441/45, 3441/46, 3441/47 a 3441/48 již bylo vydáno navazující řízení o povolení záměru výstavby rodinných domů, na pozemku parc. č. 3441/14 bude o stavební povolení žádáno v nejbližší době.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026140**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 974

Podatel | **GRIMBALD TRADE, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03NM7

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7xs63gqs

Lokalita | 212

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Jako vlastník pozemků p.č. 110 a p.č. 112, k.ú. Liboc, žádáme **změnu podlažnosti** z navrhované hodnoty 1-2 RNP (rozmezí podlažnosti 2) na hodnotu **2-4 RNP (rozmezí podlažnosti 4)**

### Odůvodnění

Předmětné pozemky se nacházejí v území kde současný charakter zástavby a výška stávajících staveb je vyšší než uvažuje návrh Metropolitního plánu. Stávající objekt na předmětných pozemcích má 2+1 nadzemní podlaží a je tedy vyšší než je navrhovaný limit 2. V lokalitě se dále běžně nacházejí objekty o 2+1 až 4 nadzemních podlaží.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném



projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů podlažnosti) v dané ploše výškové regulace ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě. Předmětné plochy se nacházejí ve stabilizovaném území, kde je cílem návrhu MPP zachovat stávající charakter a výškovou hladinu zástavby. Stanovená výšková regulace vychází z urbanistické koncepce a prostorových vztahů v daném území a odpovídá měřítku okolní zástavby. Zvýšení výškového limitu by představovalo narušení prostorové a hmotové struktury sídla a změnu charakteru stabilizované části hl. m. Prahy, což není v souladu s koncepcí ani s veřejným zájmem. Požadavek je proto považován za neodůvodnitelný a v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Dle čl. 18 textové části návrhu MPP je výšková regulace součástí urbanistické koncepce a určuje stabilizaci výškového uspořádání zástavby a rozvíjení celkové kompozice pražské zástavby. Cílem výškové regulace je zachování výškové různorodosti v různých částech města.

Dle čl. 70 textové části návrhu MPP jsou stabilizované plochy částmi území s ustáleným charakterem. V zastavitelných stabilizovaných plochách se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. (...) V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlídnout ke stávajícímu charakteru území.

Pořizovatel posoudil požadavek mj. i ve vztahu k ÚAP HMP a přihlédl k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. výšková regulace v dané ploše, není v rozporu s širším okolím, dotváří charakter území a podporuje pro lokalitu typické výškové uspořádání s ohledem na měřítko i samotnou strukturu zástavby.

Zároveň dle pravidel pro dominanty (čl. 103 textové části návrhu MPP) platí možnost navýšení – podél metropolitních a čtvrtových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtových i lokalitních tříd a náměstí; budovy občanské vybavenosti aj.

Návrh výškové regulace a její koncepce vzhledem k jednotlivým navrženým strukturám je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100) a je plně v souladu se zadáním MPP.

Námítka

**ID 3026143**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 975

Podatel | **SVOBODOVÁ BARBORA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHRH2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7xtdxaaq

Lokalita | 114, 510, 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k výškové regulaci 411/115/2367

---

**Vyjádření**

Snížit rozmezí podlažnosti ze současného 7-12 na 4-6

**Odůvodnění**

1) Výrazné převýšení současné zástavby v okolí, zejména č.p. 530, způsobující snížení kvality prostředí a světelných podmínek. Ztráta výhledu na město i okolní zeleň představuje významné zhoršení kvality obytného prostředí. V plánech pro novou výstavbu je zdůrazňováno respektování morfologie terénu umožňující výhledy z horních teras na panorama města. Při aktuálně navrhované výškové regulaci by však toto bylo na úkor č.p. 530.

2) Přírůstek nových obyvatel v souvislosti s novou výstavbou: vnímám další plánování výstavby v rozsahu dle MP jako hrozbu pro extrémní zahuštění lokality s jasným negativním vlivem na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě dle zákresu, byla dílčí úprava rozsahu transformační plochy a změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v dané transformační ploše tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

**ID 3026142**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 975

Podatel | **SVOBODOVÁ BARBORA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHRH2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7xtdxaaq

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka ke změně 411/115/2367 Zmenšení transformační plochy na minimum

**Vyjádření**

Zmenšit tak, aby transformační plocha zasahovala jen do sportovního areálu a nezasahovala do ulice K Sadu, aby byl zachován současný poměr zelených ploch, zastavitelných rekreačních ploch a současných ulic.

**Odůvodnění**

1) Přírůstek nových obyvatel v souvislosti s novou výstavbou: vnímám další plánování výstavby v rozsahu dle MP jako hrozbu pro extrémní zahuštění lokality s jasným negativním vlivem na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti.

2) Ztráta přírodní městské zeleně: nesouhlasím s vykácením vzrostlých stromů, se zánikem zeleně pro hnízdění ptactva a destruktivním dopadem na klimatické podmínky v lokalitě. Ztráta zeleně a zahuštění výstavby povede k tvorbě tepelného ostrova a významného nárůstu hluku.

3) Násobný přírůstek počtu aut a ztráta současných 40 parkovacích míst: již nyní je lokalita zcela vyčerpána z hlediska silničního provozu, bezpečnosti a parkovací kapacity. S novou výstavbou dle nových regulativů pro stavitele, tj. několika stovkami nových bytů, lze předpokládat přibývání aut a dalších obslužných dopravních prostředků, které povede ke zintenzivnění dopravy a nemožnosti hladkého provozu stávajících ulic, nemožnosti adekvátního parkování

a k celkovému zhoršení bezpečnosti pohybu chodců v lokalitě. Zjevně by tak zanikla současná parkovací místa v ulici K Sadu bez náhrady a parkovaná auta by byla vytlačena do již přetížené ulice Písečná.

Pro místní současné obyvatele by tento stav byl neřešitelný. Pro tuto výstavbu není vyhotovena žádná aktuální dopravní studie. Současná podoba Metropolitního plánu nestanoví přesné podmínky pro dopravní obslužnost, kapacitu komunikací, vybudování parkovacích stání a pěších komunikací. Vzhledem k místně příslušné základní škole se v ulicích pohybují stovky dětí pěšky. Nový návrh Metropolitního plánu v této lokalitě ohrožuje bezpečnost, plynulý provoz a životní standard obyvatel. Žádám o zmenšení výstavby na minimum tak, aby zasahovala jen do rekreačního sportovního areálu a nijak nezasahovala do ulice K Sadu, včetně stávajících zelených ploch.

4) Zahušťování Sídliště Šutka: výstavbou obytných domů a rekreačního sportovního areálu hrozí propojení dosud klidné slepé ulice K Sadu s ulicí Pod Havránkou a případně novou výstavbou v sousedství aquacentra Šutka. Tím by se z ulice K Sadu stala tranzitní komunikace s napojením na ulici Čimická a Trojská a v budoucnu by se stala zatíženou zkracující cestou pro kohokoli z Bohnic a Čimic do tunelu Blanka. Nové regulativy Metropolitního plánu tak umožňují developerům, investorům a majitelům příslušných pozemků volné plány ve využití zástavby pro vlastní prospěch a úplné opomíjení současného stavu, bezpečnosti místních obyvatel a soužití obyvatel v těsném sousedství budoucí výstavby.

V důsledku výstavby se z přírodního území přinášející prospěch všem návštěvníkům lokality včetně místních obyvatel stane další horké neprůjezdné vybetonované území.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu (MPP), konkrétně transformační plocha 411/115/2367 částečně zasahuje do plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle dosavadního ÚP SÚ), v omezeném rozsahu a v kontinuitě změny Z 3521. Z větší části je však tato plocha vymezena, dle ÚP SÚ, v zastavitelném území. Z hlediska NDOP (nálezová databáze ochrany přírody) není v této ploše identifikován výskyt ohrožených druhů.

Transformační plocha 411/115/2367 má v Metropolitním plánu, oproti výše uvedené změně ÚP SÚ Z 3521, nižší kapacity, včetně zastropování výšky (ÚP SÚ výškovou regulací neobsahoval). Plocha je vymezena s ohledem na návaznost zastavitelného území a plochy s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné (dle ÚP

SÚ), s přihlédnutím k prostorovému uspořádání zástavby (a doplnění stávající struktury zástavby vymezené např. stavební čarou). Zároveň je tato plocha podmíněna plánovací smlouvou. Plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase. Pomocí tohoto nástroje může být, v rámci dohody příslušných aktérů, kompenzován deficit veřejné (rekreační) vybavenosti.

Současně Metropolitní plán zavádí a stanovuje závazný regulativ parku ve volné zástavbě (výhradně v modernistické struktuře, a konkrétně v lokalitě 510/Sídlíště Šutka). Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v dosud platném ÚP SÚ ekvivalent. Součástí ÚP SÚ byl pouze informativní prvek pro vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně), který však neobsahoval regulaci pro omezení zastavitelnosti těchto ploch. V parku ve volné zástavbě (který je vymezen v rámci sídlíště Šutka) stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami.

Návrh MPP, i s ustanovením v čl. 94 odst. 3, 4 a 5 textové části, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlištích. Díky tomu přímo zabráňuje nežádoucímu zahušťování sídlišť, kterému stávající právní stav dle dosavadního ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě v návrhu MPP je v dosavadním ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov.

Doprava v klidu je řešena v navazujících řízeních příslušného záměru a vyplývá z Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 - Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), které musí konkrétní záměr respektovat.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování

– schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, další klimatické závazky a evropská legislativa jsou v Metropolitním plánu zohledněny. Pořizovatel konstatuje, že k cílům vytyčeným v těchto strategiích v mnoha případech návrh Metropolitního plánu mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. Na druhou stranu však územní plán nemůže nahrazovat sektorové nástroje jako monitoring, provozní opatření apod. Územní plán má zákonem konkrétně vymezené pole působnosti. Územní plánování vytváří podmínky v území, není tedy nástrojem exekutivním a není tedy s to zajistit nebo garantovat konkrétní změny v území. Může je nastavením podmínek pouze podporovat, umožňovat anebo jim naopak bránit. Územní plán nedokáže zajistit započetí přípravy, schválení nebo dokonce financování záměru a nedokáže tedy garantovat jeho realizaci. Slouží pouze pro stanovení koncepce území a vytvoření podmínek, se kterými musí být jednotlivé záměry v souladu. K realizaci změn v území tedy v souladu s českým právním řádem vede řada dalších návazných kroků. Implementace různých strategií tedy musí zpravidla využívat další nástroje, nejen územní plán.

Návrh MPP v mezích, které jsou územnímu plánu a jeho grafické části v měřítku 1:10 000 stanoveny, naplňuje požadované výstupy Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu vymezením



nových ploch zeleně, transformačních a rozvojových ploch s přírodním využitím, případně s rekreačním využitím. Dále pak umožněním změn v otevřené krajině, které zvyšují stupeň její ekologické stability (SES), bez nutnosti pořízení změny územního plánu vytváří návrh MPP územní podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městske přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. Návrh MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021), tj. dle požadavku dotčených orgánů hájících dané veřejné zájmy. Podrobněji viz příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Námítka

**ID 3026141**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 975

Podatel | **SVOBODOVÁ BARBORA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHRH2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7xtdxaaq

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka ke změně v lokalitě U Čimického háje 115, Praha 8

---

### Vyjádření

411/115/2367 - změnit ze zastavitelné transformační plochy s obytným využitím na Zastavitelnou transformační plochu s rekreačním využitím.

### Odůvodnění

1) Přírůstek nových obyvatel v souvislosti s novou výstavbou: vnímám další plánování výstavby v rozsahu dle MP jako hrozbu pro extrémní zahuštění lokality s jasným negativním vlivem na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti.

2) Násobný přírůstek počtu aut a ztráta současných 40 parkovacích míst: již nyní je lokalita zcela vyčerpána z hlediska silničního provozu, bezpečnosti a parkovací kapacity. S novou výstavbou dle nových regulativů pro stavitele, tj. několika stovkami nových bytů, lze předpokládat přibývání aut a dalších obslužných dopravních prostředků, které povede ke zintenzivnění dopravy a nemožnosti hladkého provozu stávajících ulic, nemožnosti adekvátního parkování a k celkovému zhoršení bezpečnosti pohybu chodců v lokalitě. Zjevně by tak zanikla současná parkovací místa v ulici K Sadu bez náhrady a parkovaná auta by byla vytlačena do již přetížené ulice Písečná.

Pro místní současné obyvatele by tento stav byl neřešitelný. Pro tuto výstavbu není vyhotovena žádná aktuální dopravní studie. Současná podoba Metropolitního plánu nestanoví přesné podmínky pro dopravní obslužnost, kapacitu komunikací, vybudování parkovacích stání a pěších komunikací. Vzhledem k místně příslušné základní

škole se v ulicích pohybují stovky dětí pěšky. Nový návrh Metropolitního plánu v této lokalitě ohrožuje bezpečnost, plynulý provoz a životní standard obyvatel. Žádám o zmenšení výstavby na minimum tak, aby zasahovala jen do rekreačního sportovního areálu a nijak nezasahovala do ulice K Sadu, včetně stávajících zelených ploch.

3) Zahušťování Sídliště Šutka: výstavbou obytných domů a rekreačního sportovního areálu hrozí propojení dosud klidné slepé ulice K Sadu s ulicí Pod Havránkou a případně novou výstavbou v sousedství aquacentra Šutka. Tím by se z ulice K Sadu stala tranzitní komunikace s napojením na ulici Čimická a Trojská a v budoucnu by se stala zatíženou zkracující cestou pro kohokoli z Bohnic a Čimic do tunelu Blanka. Nové regulativy Metropolitního plánu tak umožňují developerům, investorům a majitelům příslušných pozemků volné plány ve využití zástavby pro vlastní prospěch a úplné opomíjení současného stavu, bezpečnosti místních obyvatel a soužití obyvatel v těsném sousedství budoucí výstavby.

V důsledku výstavby se z přírodního území přinášející prospěch všem návštěvníkům lokality včetně místních obyvatel stane další horké neprůjezdné vybetonované území.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Z hlediska požadavku na navrácení ploch s rekreačním využitím se jedná o transformační plochy (411/115/2368 a 411/115/2367) vymezené v Metropolitním plánu v lokalitě 115/U Čimického háje, které byly dle ÚP SÚ vymezeny jako plocha s rozdílným způsobem využití SP - sportu. Tato plocha s rozdílným způsobem využití byla dle ÚP SÚ zařazena do kategorie sportu a rekreace, tj. nejednalo se o přímo určující plochu s rekreačním využitím, jako např. plochy s rozdílným způsobem využití SO - oddechu, které svým hlavním využitím slouží rekreaci. Plochy SP dle ÚP SÚ jsou zastavitelné. Transformační plocha 411/510/2460 je Metropolitním plánem navržena dle ÚP SÚ v zastavitelném území, v menším rozsahu plochy s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené. Transformační plocha 411/115/2367 částečně zasahuje do plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle ÚP SÚ), v omezeném rozsahu a v kontinuitě změny Z3521.

Transformační plocha 411/115/2367 má v Metropolitním plánu, oproti výše uvedené změně ÚP SÚ Z 3521, nižší kapacity, včetně zastropování výšky (ÚP SÚ výškovou regulaci neobsahoval). Zároveň je tato plocha podmíněna plánovací smlouvou. Plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění

realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase. Pomocí tohoto nástroje může být, v rámci dohody příslušných aktérů, kompenzován deficit veřejné (rekreační) vybavenosti.

Transformační plocha 411/115/2368 je vymezena v kontinuitě ÚP SÚ, resp. jeho změn pořizovaných na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy, konkrétně v souladu se změnou Z 3521, která v těchto místech navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy G. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ pro koeficient G, tj. G+.

Transformační plocha 411/510/2460 je vymezena v rámci zastavitelného, stabilizovaného území plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené dle ÚP SÚ. Koeficienty jsou odvozeny přiměřeně navrhovanému rozvoji při významné ul. Čimická (navrhovaná míra využití této plochy nepřevyšuje koeficient podlažních ploch dle ÚP SÚ G+). Současně se jedná o plochu situovanou na nároží bloku vymezeného ul. Čimická/Písečná. Nárožní parcely v rámci městského bloku tradičně vykazují vyšší míru zastavitelnosti a objemové kapacity. Především se jedná o jejich polohový význam v urbánní struktuře. Nároží představuje exponovaný bod v uliční síti, často fungující jako orientační prvek a vizuální akcent.

Transformační a rozvojové plochy se stanovenými regulativy (zejména ve smyslu míry využití území či prostorového uspořádání) představují z hlediska územního plánování transparentnější a předvídatelnější nástroj rozvoje než stabilizovaná území bez jednoznačně definovaných kvantitativních parametrů. Jednoznačně stanovené regulativy (koeficient maximálního zastavění budovami, koeficient základního zastavění budovami, koeficient základní podlažnosti, viz čl. 95 a 96 textové části Metropolitního plánu) minimalizují prostor pro rozdílné výklady při rozhodování stavebních úřadů. Oproti tomu stabilizovaná území, kde není uvedena míra využití ploch, jsou založena na pojmech jako je charakter území a urbanistická struktura (včetně hodnot výškových hladin) uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, což může vést k nejednotné rozhodovací praxi a právní nejistotě účastníků řízení.

Stanovení konkrétních regulativů v transformačních a rozvojových plochách umožňuje koncepční řešení změn v území, včetně

koordinace rozvoje s kapacitami veřejné infrastruktury. Konkrétní regulativy umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území (nebo např. nepřiměřenému zahušťování, zhoršení kvality prostředí nebo narušení urbanistické koncepce). Jednoznačná pravidla snižují prostor pro spory mezi investory, veřejností a správními orgány.

Výše uvedené transformační plochy nejsou vymezeny na úkor zelených (nezastavitelných) ploch, až na drobné korekce - koncepční neponechání - zbytkových ploch. Současně Metropolitní plán zavádí a stanovuje závazný regulativ parku ve volné zástavbě (výhradně v modernistické struktuře). Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v dosud platném ÚP SÚ ekvivalent. Součástí ÚP byl pouze informativní prvek pro vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně), který však neobsahoval regulaci pro omezení zastavitelnosti těchto ploch. V parku ve volné zástavbě (který je vymezen v rámci sídliště Šutka) stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami.

Metropolitní plán v rámci zastavitelné obytné lokality a plochy využití pro sport neznemožňuje. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci.

Dle Územně analytických podkladů HMP (ÚAP) jsou podle §62 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) nástrojem územního plánování, jehož cílem je zejména průběžně zjišťovat a vyhodnocovat stav a vývoj území. ÚAP slouží jako odborný podklad při plánování rozvoje území včetně přípravy územního plánu města a dalších dokumentací) nejsou v dotčené lokalitě (lokality 510/Sídliště Šutka a 115/U Čimického háje) vymezeny přírodní limity. V lokalitě 115/U Čimického háje je vymezen koridor územního systému ekologické stability (obdobně jako v ÚP SÚ), který není navrhovaným řešením Metropolitního plánu dotčen.

V rámci plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle ÚP SÚ) došlo v Metropolitním plánu většinou k vymezení plochy rezervované pro doplnění veřejné vybavenosti - rekreační vybavenost. Funkční využití této plochy se oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání nezměnilo, ve smyslu tohoto určení se nejedná o měněnou část.

Doprava v klidu je řešena v navazujících řízeních příslušného záměru a vyplývá z Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 - Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě

Praze (pražské stavební předpisy), které musí konkrétní záměr respektovat.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Návrh MPP je zpracován v souladu se stavebním zákonem včetně ustanovení týkajících se cílů a úkolů územního plánování (§ 18 a § 19). Viz podrobněji kapitola 3 textové části odůvodnění a příloha P.150 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, další klimatické závazky a evropská legislativa jsou v Metropolitním plánu zohledněny. Pořizovatel konstatuje, že k cílům vytyčeným v těchto strategiích v mnoha případech návrh Metropolitního plánu mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. Na druhou stranu však územní plán nemůže nahrazovat sektorové nástroje jako monitoring, provozní opatření

apod. Územní plán má zákonem konkrétně vymezené pole působnosti. Územní plánování vytváří podmínky v území, není tedy nástrojem exekutivním a není tedy s to zajistit nebo garantovat konkrétní změny v území. Může je nastavením podmínek pouze podporovat, umožňovat anebo jim naopak bránit. Územní plán nedokáže zajistit započetí přípravy, schválení nebo dokonce financování záměru a nedokáže tedy garantovat jeho realizaci. Slouží pouze pro stanovení koncepce území a vytvoření podmínek, se kterými musí být jednotlivé záměry v souladu. K realizaci změn v území tedy v souladu s českým právním řádem vede řada dalších návazných kroků. Implementace různých strategií tedy musí zpravidla využívat další nástroje, nejen územní plán.

Návrh MPP v mezích, které jsou územnímu plánu a jeho grafické části v měřítku 1:10 000 stanoveny, naplňuje požadované výstupy Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu vymezením nových ploch zeleně, transformačních a rozvojových ploch s přírodním využitím, případně s rekreačním využitím. Dále pak umožněním změn v otevřené krajině, které zvyšují stupeň její ekologické stability (SES), bez nutnosti pořízení změny územního plánu vytváří návrh MPP územní podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské přírody) a otevřené krajiny. Smyslem vytváření a ochrany ÚSES je zajištění základních prostorových podmínek pro dlouhodobé udržení a posílení ekologické stability. Návrh MPP vymezuje ÚSES na základě aktuálních podkladů Plánem nadmístního ÚSES (OCP MHMP, 2020) a Plánem místního ÚSES (OCP MHMP, 2021), tj. dle požadavku dotčených orgánů hájících dané veřejné zájmy. Podrobněji viz příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026147**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 978

Podatel | **Harfa City s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZKBR

Identifikátor podání Portálu Pražana | 7zc6c9ue

Lokalita | 052

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Harfa City námítka

---

### Vyjádření

#### Věc: Námítka k územnímu plánu

Společnost Harfa City s.r.o., IČO: 284 72 934, se sídlem Plzeňská 3350/18, Smíchov, 150 00 Praha 5, zastoupená Marcem Walliserem, a Verou Walliser, jednatelem, jako vlastníky pozemků parc.č. 857, 858 a 859 v katastrálním území Vysočany **podává** na základě oznámení o opakovaném veřejném projednání a vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plán) podle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění ke dni 31.12.2024, ve stanovené lhůtě následující

#### Námítka

Pozemky parc.č. 857, 858 a 859 v k.ú. Vysočany požadujeme zařadit v rámci lokality 052 / Harfa zařazený **do nové transformační plochy** navazující na východní straně na transformační lokalitu 411/156/2254 a parametr rozmezí podlažnosti stanovit na hodnotu RNP 8 a RNP 25 pro hladinu věží. Pro transformační plochu požadujeme HPPreg 34 500m<sup>2</sup>.

#### Odůvodnění

Dotčené pozemky parc.č. 857, 858 a 859 v k.ú. Vysočany se nacházejí podle návrhu Metropolitního plánu 2025 (dále jen „MPP 2025“) v lokalitě „052/Harfa“.

V rámci projednávání návrhu Metropolitního plánu 2022 (dále jen „MPP 2022“) vlastníky pozemku podal námítku, které nebylo vyhověno. Pro úplnost námítku opětovně podáváme ve stejném znění (viz poslední část odůvodnění námítky) a zároveň doplňujeme následující:



Jak je uvedeno výše, na pozemcích parc.č. 857, 858 a 859 v k.ú. Vysočany ve vlastnictví společnosti Harfa City, s.r.o., IČO 284 72 934, Plzeňská 3350/18, Praha 5 (dále jen „vlastník“), nedošlo oproti verzi návrhu MPP 2022 ke změnám, přesto je vlastník návrhem MPP 2025 dotčen, neboť okolní bloky doznaly zásadních změn týkajících se výškové regulace, jak je popsáno níže:

- bloky východním směrem obsahují v MPP 2025 parametr rozmezí podlažnosti 6, 8 a 12, zatímco v MPP 2022 bylo jejich rozmezí podlažnosti pouze 6 - viz obrázek v pdf v příloze

- blok západním směrem podél trati obsahuje v MPP 2025 parametr rozmezí podlažnosti 8, ačkoliv v MPP 2022 byla hodnota rozmezí podlažnosti 2 - viz obrázek v pdf v příloze

Z výše uvedeného vyplývá, že navržené řešení, kdy pozemky parc.č. 857, 858 a 859 v k.ú. Vysočany jsou zatíženy regulativem rozmezí podlažnosti 6, a to jak v MPP 2022, tak v MPP 2025, je nekoncepční, neboť vůbec nereaguje na úpravy provedené na sousedních blocích v období mezi MPP 2022 a MPP 2025. Je tedy zřejmé, že úpravy na okolních pozemcích byly vytvořeny nahodile bez návaznosti na okolní zástavbu.

Vlastnická práva vlastníka pozemků parc.č. 857, 858, 859 v k.ú. Vysočany jsou v tomto případě zcela zásadně dotčena, když okolní zástavba umožňuje výstavbu dokonce až o 12 nadzemních podlažích, zatímco na pozemcích parc.č. 857, 858 a 859 v k.ú. Vysočany zůstává bez jakékoliv návaznosti na okolí zachována výšková regulace – rozmezí podlažnosti 6. Nelze argumentovat návazností na výškovou regulaci – rozmezí podlažnosti 4 západním směrem, když zde se nachází park a místo je dotčeno železniční dráhou.

Právě s ohledem na situování zástavby podél železniční tratě (dle MPP 2025 lokalita „751/Trat' Nové spojení“) měla být vyhodnocena lokalita „052/Harfa“ jako celek, včetně návaznosti rozvojových a stabilizovaných území.

Vhodnost umístění věže v rámci bloku potvrzuje i návrh územní studie Vysočany z roku 2025 zadaná OUR MHMP a zpracovávaná M4 architekti, i když zde studie navrhuje nedostatečnou výšku (36 m), při které by racionální minimální půdorysný rozměr věže (cca 20x20m) neumožňoval vytvoření stavby, která by hmotově působila jako věž. Zároveň je s ohledem na malý rozměr bloku a kontext nutná pro smysluplné zastavění vysoká zastavěnost bloku.

Pro transformační plochu požadujeme HPPreg 34 500m<sup>2</sup>. V roce 2011 bylo na pozemku investora (který činí cca 90% plochy bloku)

pro projekt vydáno (dnes už neplatné) územní rozhodnutí, které obsahovalo přibližně 15 900m<sup>2</sup> nadzemní HPP s podlažností 4 plus ustoupené a velikostí typického patra cca 2 900m<sup>2</sup>. Půdorys navrhované věže předpokládáme 20x20m, což je minimální efektivní rozměr. Při podlažnosti bloku 8 plus ustoupené a podlažnosti věže 25 to tedy vychází 27 500m<sup>2</sup> pro blok a 7 000 pro věž (nad úroveň bloku), dohromady 34 500m<sup>2</sup>.

### **Dále trvá odůvodnění dle námítky z roku 2022:**

#### **Odůvodnění návrhu změny Metropolitního plánu a námítky**

Vlastník navrhuje výše uvedenou změnu regulace Pozemků Metropolitním plánem z důvodu

(i) aktuálního stavu a Pozemků, (ii) jeho záměru na kompletní revitalizaci prostoru a za (iii) z důvodu lokace Pozemků na křížení významných ulic a BD Eliška.

#### **Ad i) – aktuální stav na Pozemcích**

Na pozemcích se v současné době nachází zbytky odstraněných bývalých budov, které sloužily k výrobě. Nenachází se tedy na nich žádná stabilizovaná zástavba. Naopak plocha Pozemků je vhodná k transformaci, tak, aby nové budovy realizované na Pozemcích navazovaly na pojetí nových budov v transformační ploše 411/052/2106 a přispívaly tak k celkovému pojetí lokality 052 / Harfa jako moderní části hlavního města, kde se bude vyskytovat nová architektura obsahující inovující prvky budov, jak tento cíl vyplývá ze zvolené hybridní struktury lokality. Pozemky dále splňují znak transformační plochy, neboť dnes mají narušený charakter plochy a neliší se od pozemku parc. č. 464/14 k. ú. Vysočany (a pozemků sousedících), na který se transformační plocha vztahuje.

Viz obrázky v pdf v příloze.

#### **Ad ii) – Vlastníkům záměr na revitalizaci prostoru**

Vlastník má v úmyslu území Pozemků revitalizovat umístěním nové výškové stavby, která by pozvedla prostor, přinesla do lokality nové prvky v architektuře a navázala a ukotvila moderní pojetí lokality, které započalo vybudováním O2 arény, pokračovalo umístěním výškové bytové budovy Eliška, která se svojí výškou téměř 100 metrů značí nový přístup k lokalitě a v současné době je toto pojetí upevňováno rozšířením komplexu O2 arény o stavby kongresového centra O2 universum a navazujících staveb s č. p. 2510/19 a č. p. 2521/19 v ulici Českomoravská. Vlastníkům záměr tak spočívá ve vybudování výškové polyfunkční budovy o podlažnosti 5–25 NP. Tato

budova má v sobě kombinovat funkci občanské vybavenosti, pracovních příležitostí (kancelářské prostory) a funkci obytnou.

Viz obrázek v pdf v příloze.

#### Ad iii) – lokace Pozemků

Vhodnost umístění záměru výškové budovy na Pozemky dále Vlastník shledává ve skutečnosti jejich umístění. Jak bylo uvedeno, Pozemky se nacházejí v lokalitě, která prochází transformací. V současné době se zde již nachází výšková budova Eliška, která stanovuje výškovou hladinu pro celou lokalitu. Záměr, tak se svojí výškou, nebude v této lokalitě vyvážet novou výškovou hladinu, ale naopak naváže na výškovou hladinu již existující. Pozemky se dále nacházejí na křížení dvou ulice metropolitní úrovně, a to ulice Českomoravské a ulice Poděbradské a jedné ulice lokální úrovně, tj. ulice Freyova. Křížení metropolitních ulic je i dle čl. 103 Metropolitního plánu vhodné místo pro umísťování dominant v území. Vlastník je toho názoru, že právě specifické nároží Pozemků, které je vytvořeno právě zmíněným křížením metropolitních ulic, lokální ulice a dále ulice U Harfy představuje vhodné místo pro umístění nové dominanty do území, která zároveň bude reprezentovat novou architekturu v hlavním městě. Lokace Pozemků k realizaci tohoto záměru je také vhodná z důvodu, že se skutečně nachází v území, které bude procházet řadu let transformačními procesy z důvodu odsunu průmyslových ploch do nových průmyslových zón, ať již v Praze, tak v jiných částech republiky. Bude tak docházet k jejímu přebudování a nová architektura tak nenaruší určitý charakteristická vzhled okolí, jako by tomu bylo v případě historických území. Pozemky se dále, shodně jako BD Eliška nacházejí na hranicích lokalit a jsou spolu v podélné ose, neboť se nacházejí obě také při ulici Freyova. Vybudováním záměru by tak došlo i k vizuálnímu propojení těchto dvou staveb, které by byla následně tvořily hraniční dominanty území. Vlastník je toho názoru, že jeho záměr spolu s další novou architekturou v lokalitě může v Praze vytvořit skutečně velice hodnotnou čtvrť, která se může stát cílem turistů tak, jako je tomu dnes v Praze u Tančího domu, který byl v době svého vzniku velice kontroverzní stavbou, ale dnes tvoří neodmyslitelnou součást Prahy, která má svoji hodnotu. Ze zahraničí bychom mohli uvést například pařížskou čtvrť La Défense, která tvoří a reprezentuje moderní tvář Paříže a která je také významným cílem návštěvníků Paříže.

Vlastník by chtěl dále dodat, že pokud bylo možné do lokality umístit cca kolem roku 2010 výškovou budovu bytového domu Eliška, která se navíc nenachází ani na významném místě z pohledu umísťování dominant, a byla umísťována v době, kdy se v oblasti žádná výšková budova nenacházela, tak má Vlastník v současné chvíli legitimní očekávání, že k umístění jeho záměru bude přistoupeno shodně,

tedy, že jeho záměr bude umožněn i územně plánovací regulací. Toto očekávání je právě posíleno výše uvedenými skutečnostmi o lokaci Pozemků.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že Metropolitní plán v kontinuitě s ÚP SÚ respektuje stabilizovanou část v této oblasti, která je ve Vysočanech výjimečná. Za účelem dostavby jsou v místě vymezeny výšky 6 RNP. MPP je v souladu s ÚS Vysočany ve verzi, která byla v průběhu zpracování MPP k dispozici.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ.

Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3033564**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 978

Podatel | **Harfa City s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZWZ3

Identifikátor podání Portálu Pražana | dvrdbapb

Lokalita | 776, 052

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

Pozemky parc.č. 857,858 a 859 v k.ú. Vysočany požadujeme zařadit v rámci lokality 052 / Harfa zařazený do nové transformační plochy navazující na východní straně na transformační lokalitu 411/156/2254 a parametr rozmezí podlažnosti stanovit na hodnotu RNP 8 a RNP 25 pro hladinu věží. Pro transformační plochu požadujeme HPPreg 34 500m<sup>2</sup>

**Odůvodnění**

Námítku

Pozemky parc.č. 857,858 a 859 v k.ú. Vysočany požadujeme zařadit v rámci lokality 052 / Harfa zařazený do nové transformační plochy navazující na východní straně na transformační lokalitu 411/156/2254 a parametr rozmezí podlažnosti stanovit na hodnotu RNP 8 a RNP 25 pro hladinu věží. Pro transformační plochu požadujeme HPPreg 34 500m<sup>2</sup>

Odůvodnění námítky

Dotčené pozemky parc.č. 857, 858 a 859 v k.ú. Vysočany se nacházejí podle návrhu Metropolitního plánu 2025 (dále jen 11MPP 2025") v lokalitě 11052/Harfa".

V rámci projednávání návrhu Metropolitního plánu 2022 (dále jen 11MPP 2022") vlastník pozemku podal námítku, které nebylo vyhověno. Pro úplnost námítku opětovně podáváme ve stejném znění (viz poslední část odůvodnění námítky) a zároveň doplňujeme následující:

Jak je uvedeno výše, na pozemcích parc.č. 857, 858 a 859 v k.ú. Vysočany ve vlastnictví společnosti Harfa City, s.r.o., IČO 284 72

934, Plzeňská 3350/18, Praha 5 (dále jen 11vlastník"), nedošlo oproti verzi návrhu MPP 2022 ke změnám, přesto je vlastník návrhem MPP 2025 dotčen, neboť okolní bloky doznaly zásadních změn týkajících se výškové regulace, jak je popsáno níže:

bloky východním směrem obsahují v MPP 2025 parametr rozmezí podlažnosti 6, 8 a 12, zatímco v MPP 2022 bylo jejich rozmezí podlažnosti pouze 6:

*(Obr.1 – porovnání dotčeného území v MPP2022 s MPP2025 (Z02))*

blok západním směrem podél trati obsahuje v MPP 2025 parametr rozmezí podlažnosti 8, ačkoliv v MPP 2022 byla hodnota rozmezí podlažnosti 2:

*(Obr.2 – porovnání výškových limitů dotčeného území v MPP2022 s MPP2025 (Z02))*

Z výše uvedeného vyplývá, že navržené řešení, kdy pozemky parc.č. 857, 858 a 859 v k.ú. Vysočany jsou zatíženy regulativem rozmezí podlažnosti 6, a to jak v MPP 2022, tak v MPP 2025, je nekoncepční, neboť vůbec nereaguje na úpravy provedené na sousedních blocích v období mezi MPP 2022 a MPP 2025. Je tedy zřejmé, že úpravy na okolních pozemcích byly vytvořeny nahodile bez návaznosti na okolní zástavbu.

Vlastnická práva vlastníka pozemků parc.č. 857, 858, 859 v k.ú. Vysočany jsou v tomto případě zcela zásadně dotčena, když okolní zástavba umožňuje výstavbu dokonce až o 12 nadzemních podlažích, zatímco na pozemcích parc.č. 857, 858 a 859 v k.ú. Vysočany zůstává bez jakékoliv návaznosti na okolí zachována výšková regulace - rozmezí podlažnosti 6. Nelze argumentovat návazností na výškovou regulaci- rozmezí podlažnosti 4 západním směrem, když zde se nachází park a místo je dotčeno železniční dráhou.

Právě s ohledem na situování zástavby podél železniční tratě (dle MPP 2025 lokalita „751/Trať Nové spojení") měla být vyhodnocena lokalita „052/Harfa" jako celek, včetně návaznosti rozvojových a stabilizovaných území.

Vhodnost umístění věže v rámci bloku potvrzuje i návrh územní studie Vysočany z roku 2025 zadaná OUR MHMP a zpracovávaná M4 architekti, i když zde studie navrhuje nedostatečnou výšku (36 m), při které by racionální minimální půdorysný rozměr věže (cca 20x20m) neumožňoval vytvoření stavby, která by hmotově působila jako věž. Zároveň je s ohledem na malý rozměr bloku a kontext nutná pro smysluplné zastavění vysoká zastavěnost bloku.

Pro transformační plochu požadujeme HPPreg 34 500m<sup>2</sup>. V roce 2011 bylo na pozemku investora (který činí cca 90% plochy bloku) pro projekt vydáno (dnes už neplatné) územní rozhodnutí, které obsahovalo přibližně 15 900m<sup>2</sup> nadzemní HPP s podlažností 4 plus ustoupené a velikostí typického patra cca 2 900m<sup>2</sup>. Půdorys navrhované věže předpokládáme 20x20m, což je minimální efektivní

rozměr. Při podlažnosti bloku 8 plus ustoupené a podlažnosti věže 25 to tedy vychází 27 500m<sup>2</sup> pro blok a 7 000 pro věž (nad úroveň bloku), dohromady 34 500m<sup>2</sup>.

Dále trvá odůvodnění dle námítky z roku 2022:

Odůvodnění návrhu změny Metropolitního plánu a námítky

Vlastník navrhuje výše uvedenou změnu regulace Pozemků Metropolitním plánem z důvodu

(i) aktuálního stavu a Pozemků, (ii) jeho záměru na kompletní revitalizaci prostoru a za (iii) z důvodu lokace Pozemků na křížení významných ulic a BD Eliška.

Ad i) - aktuální stav na Pozemcích

Na pozemcích se v současné době nachází zbytky odstraněných bývalých budov, které sloužily k výrobě. Nenachází se tedy na nich žádná stabilizovaná zástavba. Naopak plocha Pozemků je vhodná k transformaci, tak, aby nové budovy realizované na Pozemcích navazovaly na pojetí nových budov v transformační ploše 411/052/2106 a přispívaly tak k celkovému pojetí lokality 052 / Harfa jako moderní části hlavního města, kde se bude vyskytovat nová architektura obsahující inovující prvky budov, jak tento cíl vyplývá ze zvolené hybridní struktury lokality. Pozemky dále splňují znak transformační plochy, neboť dnes mají narušený charakter plochy a neliší se od pozemku parc. č. 464/14 k. ú. Vysočany (a pozemků sousedících), na který se transformační plocha vztahuje.

*(Obr. 3 - současný stav Pozemků)*

*(Obr. 4 - současný stav pozemku parc. č. 464/14)*

Ad ii) - Vlastníkův záměr na revitalizaci prostoru

Vlastník má v úmyslu území Pozemků revitalizovat umístěním nové výškové stavby, která by pozvedla prostor, přinesla do lokality nové prvky v architektuře a navázala a ukotvila moderní pojetí lokality, které započalo vybudováním 02 arény, pokračovalo umístěním výškové bytové budovy Eliška, která se svojí výškou téměř 100 metrů značí nový přístup k lokalitě a v současné době je toto pojetí upevňováno rozšířením komplexu 02 arény o stavby kongresového centra 02 universum a navazujících staveb s č. p. 2510/19 a č. p. 2521/19 v ulici Českomoravská. Vlastníkům záměr tak spočívá ve vybudování výškové polyfunkční budovy o podlažnosti 5-25 NP. Tato budova má v sobě kombinovat funkci občanské vybavenosti, pracovních příležitostí (kancelářské prostory) a funkci obytnou.

*(Obr. 5 - Zobrazení možného urbanistického řešení zástavby lokality)*



## Ad iii) - lokace Pozemků

Vhodnost umístění záměru výškové budovy na Pozemky dále

Vlastník shledává ve skutečnosti jejich umístění. Jak bylo uvedeno, Pozemky se nacházejí v lokalitě, která prochází transformací.

V současné době se zde již nachází výšková budova Eliška, která stanovuje výškovou hladinu pro celou lokalitu. Záměr, tak se svojí výškou, nebude v této lokalitě vyvážet novou výškovou hladinu, ale naopak naváže na výškovou hladinu již existující. Pozemky se dále nacházejí na křížení dvou ulice metropolitní úrovně, a to ulice Českomoravské a ulice Poděbradské a jedné ulice lokální úrovně, tj. ulice Freyova. Křížení metropolitních ulic je i dle čl. 103

Metropolitního plánu vhodné místo pro umístování dominant v území.

Vlastník je toho názoru, že právě specifické nároží Pozemků, které je vytvořeno právě zmíněným křížením metropolitních ulic, lokální ulice a dále ulice U Harfy představuje vhodné místo pro umístění nové dominanty do území, která zároveň bude reprezentovat novou architekturu v hlavním městě. Lokace Pozemků k realizaci tohoto záměru je také vhodná z důvodu, že se skutečně nachází v území, které bude procházet řadu let transformačními procesy z důvodu odsunu průmyslových ploch do nových průmyslových zón, ať již v Praze, tak v jiných částech republiky. Bude tak docházet k jejímu přebudování a nová architektura tak nenaruší určitý charakteristická vzhled okolí, jako by tomu bylo v případě historických území.

Pozemky se dále, shodně jako BD Eliška nacházejí na hranicích lokalit a jsou spolu v podélné ose, neboť se nacházejí obě také při ulici Freyova. Vybudováním záměru by tak došlo i k vizuálnímu propojení těchto dvou staveb, které by byla následně tvořily hraniční dominanty území. Vlastník je toho názoru, že jeho záměr spolu s další novou architekturou v lokalitě může v Praze vytvořit skutečně velice hodnotnou čtvrť, která se může stát cílem turistů tak, jako je tomu dnes v Praze u Tančícího domu, který byl v době svého vzniku velice kontroverzní stavbou, ale dnes tvoří neodmyslitelnou součást Prahy, která má svoji hodnotu. Ze zahraničí bychom mohli uvést například pařížskou čtvrť La Défense, která tvoří a reprezentuje moderní tvář Paříže a která je také významným cílem návštěvníků Paříže.

Vlastník by chtěl dále dodat, že pokud bylo možné do lokality umístit cca kolem roku 2010 výškovou budovu bytového domu Eliška, která se navíc nenachází ani na významném místě z pohledu umístování dominant, a byla umístována v době, kdy se v oblasti žádná výšková budova nenacházela, tak má Vlastník v současné chvíli legitimní očekávání, že k umístění jeho záměru bude přistoupeno shodně, tedy, že jeho záměr bude umožněn i územně plánovací regulací. Toto očekávání je právě posíleno výše uvedenými skutečnostmi o lokaci Pozemků.

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že Metropolitní plán v kontinuitě s ÚP SÚ respektuje stabilizovanou část v této oblasti, která je ve Vysočanech výjimečná. Za účelem dostavby jsou v místě vymezeny výšky 6 RNP. MPP je v souladu s ÚS Vysočany ve verzi, která byla v průběhu zpracování MPP k dispozici.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené územní studie, se kterými byl návrh MPP koordinován jakožto s neopominutelnými územně plánovacími podklady, jsou veřejně dostupné na webových stránkách pořizovatele. Pro usnadnění identifikace a orientace je jejich výčet s příslušnými odkazy uveden v příloze č. 5 průvodní zprávy pořizovatele ke kapitole 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026159**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 982

Podatel | **ŠTEFEK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQSKKAM

Identifikátor podání Portálu Pražana | 84a5befa

Lokalita | 062

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy – lokalita 062 / Chodov komerce (Kaplanova)

---

### Vyjádření

Tato námítka se týká návrhu výškové hladiny v lokalitě č. 062 / Chodov komerce (Kaplanova) v návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy.

Jako vlastník nemovitosti v dotčeném území požaduji, aby pořizovatel snížil navrženou výškovou hladinu ze 100 m na 40–60 m a přizpůsobil regulaci charakteru stávající obytné zástavby v ulicích Kloknerova a Blatenská, s ohledem na dopady stínění, mikroklima a dopravní zátěž.

### Odůvodnění

Námítka se týká **lokality č. 062 / Chodov komerce**, části v okolí **ulice Kaplanova**, kde je v návrhu Metropolitního plánu stanoveno:

- místo se **stanovenou hladinou věží XVIII. Chodov**,
- **maximální výška věží 100 m**,
- **podíl zástavby pro věže až 50 %**.

Lokalita přímo sousedí s obytnou zástavbou ulic **Kloknerova, Blatenská a Květnového vítězství** a nachází se v těsném sousedství škol, parků a pěších tras využívaných obyvateli Jižního Města.

#### a) Nadměrné stínění obytné zástavby (Blatenská a Kloknerova)

Podle výpočtů založených na poloze plánované věže (50° 02' 03.5" N, 14° 29' 23.7" E):

- V době **zimního slunovratu (21. 12.) mezi 9:00–11:00** dopadá stín 100 m vysoké stavby do vzdálenosti až **340 m** směrem k severu.

- **Dům Blatenská 2148/8 (vzdálenost  $\approx$  288 m)** by byl v této době **zcela zastíněn**.

- **Dům Kloknerova 2211/12 (vzdálenost  $\approx$  210 m)** by byl zastíněn již při výšce věže přes **44 m**; při navržených 100 m by byl stín přítomen po celé zimní dopoledne.

Tím by došlo k:

- výraznému **zhoršení světelných podmínek**,

- **snížení tepelného komfortu a teploty** v bytech orientovaných k jihu,

- **zhoršení kvality mikroklimatu** (vlhkost, proudění vzduchu, zadržování chladného vzduchu v zimě).

Výpočty ukazují, že aby stín při zimním slunovratu **nedopadal na Blatenskou 2148/8**, musí být výška věží **max. 60 m**, a aby **nezasahoval Kloknerovu 2211/12**, pak **max. 40–45 m**.

Takové omezení je nutné pro zachování přijatelného dopadu nové výstavby na obytné prostředí.

#### **b) Dopad na mikroklima a proudění vzduchu**

Výškové stavby v kotlině Chodova významně mění lokální větrné a teplotní poměry.

Zvýšení výšky zástavby z běžných 20–30 m na 100 m povede k:

- tvorbě **větrných koridorů** a turbulencí v úrovni chodníků,

- **ochlazování lokálního klimatu**,

- **zhoršení komfortu pěších** a pobytové kvality veřejného prostoru.

Tento vliv by měl být **povinně posouzen odbornou mikroklimatickou studií**.

#### **c) Dopravní a kapacitní zatížení území**

Kaplanova a okolí Chodova jsou již nyní dopravně přetížené (napojení na Türkova, D1, OC Westfield).

Zvýšení hustoty zástavby a výškových budov přinese:

- **nárůst dopravní zátěže**, parkovací poptávky i emisí,
- **potřebu rozšířit infrastrukturu**,
- **riziko přetížení místních komunikací** a snížení bezpečnosti.

Bez předchozí **dopravně-kapacitní studie** nelze záměr považovat za udržitelný.

#### d) Nedostatečná návaznost na charakter území

Kaplanova leží v přechodu mezi administrativní a obytnou částí Jižního Města.

Navržená hladina věží do 100 m je v **rozporu s měřítkem okolní zástavby** a s principy ochrany stabilizovaných obytných struktur.

#### Návrh řešení (petit)

Žádám, aby pořizovatel Metropolitního plánu:

1. **Snížil maximální hladinu věží v lokalitě 062 / Chodov komerce z 100 m na 40–60 m**, v závislosti na poloze vůči obytné zástavbě.

- část u **Kaplanovy – Kloknerovy**: max. 40–45 m

- část vzdálenější od obytné zóny: max. 60 m

2. Požadoval **zpracování stínové a mikroklimatické studie** před jakýmkoli rozhodnutím o umístění staveb.

3. Podmínil rozvoj lokality **dopravní studií** a **plánovací smlouvou**, která zajistí odpovídající dopravní napojení a parkovací kapacity.

ShrnutíNavržená výšková hladina 100 m je v **rozporu s charakterem Jižního Města** a má **nepřiměřený dopad na okolní obytnou zástavbu, mikroklima a dopravní situaci**.

Snížení na 40–60 m zachová rozvojový potenciál území, ale zároveň zajistí **udržitelnost a přiměřenost měřítka**.

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo zejména úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití v rámci transformační plochy s obytným využitím, úprava dopravní infrastruktury, a to vymezení 621/062/1051 – Nový vestibul stanice metra Chodov (návrh), spolu s tím související VPS 910-621/062/1051, tj. nikoliv úprava výškové regulace v podobě maximální výšky věží (100 m), ani úprava podílu zástavby, pro který je možné uplatnit hladinu věží (50 %) se stanovenou hladinou věží

(27), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.



Námítka

**ID 3026161**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 983

Podatel | **HRDINA JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOM93

Identifikátor podání Portálu Pražana | 85ey5fzr

Lokalita | 133, 134

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1/2 Námítka k Metropolitnímu plánu, lokalita 134, Tylova čtvrť, Praha 12

**Vyjádření**

V souladu s typickým charakterem urbanistického prostředí lokality 134 / Tylova čtvrť požadujeme 1. upravit přiřazené rozmezí podlažnosti v západní části transformační plochy 415/134/4054 v předmětných čtvercích ze 4 RNP na 2 RNP dle grafické přílohy.

**Odůvodnění**

V souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 správního řádu uplatňujeme námítku k vystavenému návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu). Jako majitelé nemovitostí zapsaných na LV 903, k.ú. Modřany, jsme zveřejněným návrhem Metropolitního plánu přímo dotčeni. Lokalita 134 / Tylova čtvrť je převážně prostorově uspořádána formou zástavby v zahradách. Skupina transformačních a rozvojových ploch 415/134/4054 je ve své západní části vetknuta mezi zástavbu zpravidla dvoupodlažních rodinných domů a školní areál s vyznačením zahrady na veřejném prostranství u křížení ulic K Vltavě a Povodňová. Cílem navržených regulativů má být zachování prostorového uspořádání a posílení lokality. Navržené rozmezí podlažnosti v západní části transformační plochy 415/134/4054 v předmětných čtvercích však typickému prostorovému uspořádání lokality neodpovídá. Podle článku 97 Výšková regulace by v západní části transformační plochy bylo možné navrhnout zástavbu o maximálním počtu 5 NP (4 plus ustupující podlaží v souladu s PSP dle odkazu v textové části), což by typický charakter lokality neposílilo, ale zcela odlišnou podlažností nepřírozně narušilo. Navržené přiřazené rozmezí podlažnosti je tedy v přímém rozporu z CÍLOVÝM CHARAKTEREM LOKALITY definovaným v KLZ, způsobilo by nadměrné zatížení nevhodnou mírou využití území v místě zamýšlené transformace a negativním způsobem by

ovlivnilo pohodu bydlení sousedních nemovitostí včetně sousedícího školního zařízení. Nadměrné zahuštění, neprůhledné dominanty, výrazné navýšení intenzity osobní dopravy v již tak zatížené oblasti, v současné době je v celé lokalitě upravena doprava zóna 30". Obava ze snížení hladiny podzemních vod a tím znehodnocení studní v okolí. Stavba o takové hmotě a výšce do lokality kde se nacházejí převážně domy v zahradách nepatří a měl by být zachován "vesnický" charakter lokality. Pro zachování udržitelného rozvoje lokality je odpovídajícím regulativem 1 až 2 RNP.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava vymezení transformační plochy, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu hodnoty (rozmezí podlažnosti) výškové regulace v dané ploše i ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP a současně i ve vztahu k právnímu stavu území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

Návrh MPP stanovuje výškovou regulaci pomocí ploch výškové regulace, čtverců, kterým přiřazuje konkrétní rozmezí podlažnosti (výkres Z02 a čl. 98), případně stanovuje hladinu věží (výkres Z02 a čl. 100). Návrh výškové regulace a její koncepce je zároveň komplexně popsán v kapitole 9 textové části odůvodnění MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 97, 98, 99 a 100).

ÚP SÚ nestanovuje podrobnou výškovou regulaci ani pro transformační a rozvojové plochy, ani pro stabilizovaná zastavitelná území a plochy. Výjimkou jsou centrální části města a historická jádra bývalých samostatných obcí, kde se nachází hranice území se zákazem výškových staveb (viz výkres č. 4 a oddíl 7b). Ve stabilizovaných územích ÚP SÚ připouští, respektive umožňuje dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci). Praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu pořizovatele (MMR ČR) ukazují, že se může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toho odvoditelný možný objem stavby (resp. její možnou výšku). Jednalo by se o jednoznačný a nepřiměřený zásah do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře.

Při prověření předmětného požadavku a pro stanovení rozmezí podlažnosti konkrétní výškové regulace v dané ploše bylo mj. přihlédnuto k údajům o současném stavu širšího území obsažených v ÚAP HMP pro podlažnost (výška obvodové linie budov) a agregované hodnoty pro mřížku 100 × 100 m pro typickou podlažnost, typickou relativní podlažnost a typickou absolutní podlažnost (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.2.2 ÚAP 2024) se zohledněním hodnot výšek typických pro konkrétní strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že výška staveb je nenároková. Návrh MPP pracuje s regulativem rozmezí podlažnosti, pro které zároveň platí pravidla obsažená v odst. 2, 3 a násl. čl. 98 návrhu MPP. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejích limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ, tj. v podstatě bez výškového limitu zástavby oproti návrhu MPP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3035316**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 983

Podatel | **HRDINA JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOM93

Identifikátor podání Portálu Pražana | 85ey5fzr

Lokalita | 134, 133

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2/2

**Vyjádření**

2. místo zástavby s 4RNP požadujeme v západní části území u křížení ulic Povodňova a K Vltavě ponechat jako zeleň - park

**Odůvodnění**

V souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 správního řádu uplatňujeme námítku k vystavenému návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu). Jako majitelé nemovitostí zapsaných na LV 903, k.ú. Modřany, jsme zveřejněným návrhem Metropolitního plánu přímo dotčeni. Lokalita 134 / Tylova čtvrť je převážně prostorově uspořádána formou zástavby v zahradách. Skupina transformačních a rozvojových ploch 415/134/4054 je ve své západní části vetknuta mezi zástavbu zpravidla dvoupodlažních rodinných domů a školní areál s vyznačením zahrady na veřejném prostranství u křížení ulic K Vltavě a Povodňová. Cílem navržených regulativů má být zachování prostorového uspořádání a posílení lokality. Navržené rozmezí podlažnosti v západní části transformační plochy 415/134/4054 v předmětných čtvercích však typickému prostorovému uspořádání lokality neodpovídá. Podle článku 97 Výšková regulace by v západní části transformační plochy bylo možné navrhnout zástavbu o maximálním počtu 5 NP (4 plus ustupující podlaží v souladu s PSP dle odkazu v textové části), což by typický charakter lokality neposílilo, ale zcela odlišnou podlažností nepřírozně narušilo. Navržené přiřazené rozmezí podlažnosti je tedy v přímém rozporu z CÍLOVÝM CHARAKTEREM LOKALITY definovaným v KLZ, způsobilo by nadměrné zatížení nevhodnou mírou využití území v místě zamýšlené transformace a negativním způsobem by ovlivnilo pohodu bydlení sousedních nemovitostí včetně sousedícího školního zařízení. Nadměrné zahuštění, neprůhledné dominanty, výrazné navýšení intenzity osobní dopravy v již tak zatížené oblasti,

v současné době je v celé lokalitě upravena doprava !zóna 30". Obava ze snížení hladiny podzemních vod a tím znehodnocení studní v okolí. Stavba o takové hmotě a výšce do lokality kde se nacházejí převážně domy v zahradách nepatří a měl by být zachován "vesnický" charakter lokality. Pro zachování udržitelného rozvoje lokality je odpovídajícím regulativem 1 až 2 RNP.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Dle ÚP SÚ HMP se na daném místě nachází nezastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná. Tato plocha nevymezuje plochu parku (jako například plocha s rozdílným způsobem využití ZP - parky, historické zahrady, hřbitovy). Zároveň tato plocha svým vymezením zasahovala do koridoru stávající komunikace (ul. Povodňová/K Vltavě). Dle skutečného stavu území se v tomto místě park nenachází. Metropolitní plán zařazuje uvedenou plochu do stabilizovaného území (transformační plocha v daném místě byla odstraněna), kde stanovené regulativy parkové úpravě nebrání.

Námítka

**ID 3026162**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 984

Podatel | **MÁZL ROMAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7J9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 85jqigzx

Lokalita | 822, 022, 110

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1-Zúžení ÚSES na Krejčárku

**Vyjádření****1-Zúžení ÚSES na Krejčárku**

Biocentrum č. 500/-/3057 jako součást ÚSES se z velké části nachází v prostoru pozemků 2180/1-8 fyzických osob, aniž by došlo k majetkoprávnímu vyrovnání. Žádám, aby současný návrh plochy biocentra byl v severní části na pozemku č. 2180/1 v k.ú. Žižkov REDUKOVÁN o severní plochu přiléhající ke komunikaci Novovysočanská a aby jižní část oblasti biocentra zasahovala přibližně jen na polovinu rozlohy pozemku č. 2180/2 a nikoliv na p.č. 2018/3 v k.ú. Žižkov - jak bylo graficky znázorněno v přílohách námítky podané již v roce 2022.

Žádám, aby orgán ochrany přírody PŘEHODNOTIL své stanovisko k MP tak, aby bylo KONZISTENTNÍ s jeho dřívějším stanoviskem MHMP 1093589/2022.

**Odůvodnění**

Odkazuji se na přiložený text "Žádosti o stanovisko ohledně rozsahu ÚSES" ze dne 7.6.2022 podaný prostřednictvím datové schránky advokátního a vyjádření OCP MHMP č.j. MHMP 1093589/2022 sp.zn. S-MHMP 1048453/2022 ze dne 14.6.2022, ve kterém se sděluje: "Žadatelem navržené řešení není dle názoru OCP MHMP v rozporu s metodickými principy vymezování ÚSES daných metodikou MŽP z 03/2017. Velikost biocentra 500/-/3057 může být dle našeho názoru redukována či zpřesněna s ohledem na jiné zájmy a podmínky v území." Již v rámci prvního zveřejnění a společného jednání o návrhu MPP jsme jako majitelé pozemků 24.7.2018 podávali připomínku (ID aazx3m), ohledně umístění biocentra (nyní označeného jako č. 500/-/3057) na plochu našich pozemků. Současný platný územní plán pro sídelní útvar hl. m. Prahy na našich

pozemcích 2180/3, 2180/4 a 2180/7 vše v k.ú. Žižkov vymezuje oblast ÚSES o ploše přibližně 0,65 ha. Nový Metropolitní plán v rámci lokality "822-Vítkov" NAVRHUJE na našich pozemcích ZVĚTŠENÍ plochy ÚSES na téměř veškerou plochu (4ha) našich pozemků zapsaných na LV 11575 v k.ú. Žižkov. Je nepřijatelné, aby oblast ÚSES byla vytvářena bez vzájemných konzultací mezi vlastníky pozemků, obcí a státem (zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v § 4 odst. 1). S tímto rozšířením rozsahu ÚSESu nesouhlasím, neboť zásadním způsobem mění možnou využitelnost čtvrtového parku 123/822/2512, plocha ÚSES znemožňuje umístění zázemí pro rekreační parkovou vybavenost. Neprojednané a majetkoprávně nevypořádané překrytí oblasti ÚSESem považuji za nepřijatelný zásah do vlastnických práv pozemků fyzických osob. Rozšiřování ÚSESu na plochu pozemků mimo vlastnictví obce je obvykle řešeno v rámci komplexních pozemkových úprav, což však není případ současného projednávání MPP. Z pohledu vlastníků pozemků JE NEPŘIJATELÉ, aby šíře plochy ÚSES v postupně se rozšiřujícím pásu zeleně (Les Krejcárek) vedoucího ze západního směru od Vítkova k východu až na Jarov BYLA MAXIMALIZOVÁNA právě na pozemcích FYZICKÝCH OSOB. Jsem přesvědčen, že pro plnění přírodně-ekologických potřeb by v ploše našich pozemků plně postačoval koridor, který by geometricky logicky navazoval na východní průběžnou oblast biokoridoru č. 500/-/3601 vedeného severně pod zahrádkářskou osadou Na Balkáně. Souhlasně se v tomto smyslu vyjadřuje i Odbor ochrany prostředí, Oddělení ochrany přírody a krajiny MHMP č.j. MHMP 1093589/2022. Tento záměr podporuje též i usnesení Rady MČ Praha v usnesení č.503 ze dne 13.06.2022, které bylo následně 21.6.2022 schváleno Zastupitelstvem MČ Praha 3, neboť úprava rozsahu ÚSES souvisí se zásadní připomínkou MČ Praha 3 "Krejcárek doplnění" týkající se zejména pozemku č. 2180/1 v k.ú. Žižkov. Šíře současného pásu ÚSES je v platném územním plánu vedena přes naše pozemky pouze v šíři přibližně 25m, návrh naší úpravy spočívá v rozšíření původní průchozí šíře na více jak 2,5 násobek, tj. 65m. Na našich pozemcích pro nás není přijatelná v současnosti navrhovaná šíře až 230m. Původní navrhovaná rozloha biocentra č. 500/-/3057 by se tak zmenšila přibližně o třetinu z původních 9,75ha na 6,6ha, což považuji i s ohledem na podélný tvar této oblasti za stále plně dostačující velikost a rozumný kompromis pro to, aby území bylo schopno plnit i potřeby rozvoje veřejné vybavenosti pro rekreační využití území. Dokonce i plocha elipsy vepsané do hranic upravené oblasti vychází o rozměrech přibližně 240 x 160m, což odpovídá min. požadavkům na velikost biocentra 3 ha. Je však třeba mít na paměti, že zeleň v metropoli plní nejen úlohu ekologickou, ale též rekreační, urbanistickou, či podporu veřejné vybavenosti (dále "VV"). Proto je třeba při územním plánování hledat vhodný kompromis mezi všemi těmito úlohami městské zeleně. Umístění plochy ÚSESu významným způsobem snižuje užitnou hodnotu pozemků a z pohledu VV snižuje možný rozvoj sportovně-rekreačního využití zeleně obyvatelstvem, je



limitováno umístění prvků VV jako jsou např. veřejná WC, drobná zázemí pro kulturní či sportovně-rekreační činnosti (např. kiosek, půjčovna sportovních pomůcek apod.) V těsném sousedství předmětné oblasti se nachází Dům dětí a mládeže Ulita, který ve spolupráci s MČ Praha 3 na našich pozemcích vybudoval disc-golfové hřiště. Před několika lety byla vypracována studie (je součástí příložené žádosti o stanovisko OCP MHMP), která představuje možný rozvoj vybavenosti prostoru do budoucna. Současný návrh ÚSESu by však realizace těchto vizí do velké míry znemožňoval. Ostatní spoluvlastníci dotčených pozemků se k této námitce připojují, viz poslední příloha. ----- 5ks příloh + doklad o vlastnictví \*N1-P1-Návrh úpravy ÚSES.pdf 1.7MB \*N1-P2-Žádost o stanovisko k ÚSES+přílohy.pdf 6.2MB \*N1-P3-odpověď stanovisko OCP MHMP 1093589-2022.pdf 0.3MB \*N1-P4-Usnesení ZMČ P3 č.416 z 21.06.2022 Zásadní připomínky samosprávy MČ P3 k MPP-zkráceno-Př.str.č.7.pdf 0.2MB \*Připojení spoluvlastníků k námitkám k MPP.pdf 1.1MB

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s uzavřenou dohodou s dotčeným orgánem, který chrání příslušné veřejné zájmy. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s uplatněným stanoviskem, resp. s uzavřeným výsledkem dohody, kterou musí pořizovatel respektovat.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Koridory Územního systému ekologické stability byly komplexně prověřeny a byly revidovány s Plánem místního systému ekologické stability pro území hl. m. Prahy (pořízen odborem ochrany prostředí (OCP) MHMP jako příslušným orgánem ochrany přírody), a s nadřazenou dokumentací.

V severní části požadavku došlo k revidování hranice lokalit mezi zastavitelnou a nezastavitelnou lokalitou.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek

využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026163**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 984

Podatel | **MÁZL ROMAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7J9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 85jqigzx

Lokalita | 822, 110

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2-Souhlas s převedením plochy IZ do lokality 110

**Vyjádření****2-Souhlas s převedením plochy IZ do lokality 110**

Souhlasím s vyčlenění části pozemku 2180/1 v k.ú. Žižkov ze čtvrtového parku Krejčárek č.123/822/2512 a přičlenění do lokality "110 Nové Vysočany" v rozsahu odpovídající ploše izolační zeleně (v současném územním plánu označené jako IZ).

**Odůvodnění**

Již v rámci prvního zveřejnění a společného jednání o návrhu MPP jsme jako majitelé pozemků dne 24.7.2018 podávali připomínku (ID: 86u99k) týkající se této záležitosti. Stejně tak učinila i MČ Praha 3 v podobě zásadní připomínky č. 2905601 ve znění: „Lokalita obsahuje i plochu, dnes určenou jako IZ. Městská část P3 se dlouhodobě snaží vyjednat přijatelný kompromis s privátními vlastníky pozemků na Krejčárku. Jako jedna z možností vyřešení sporu s vlastníky se jeví případné umožnění výstavby v uvedené ploše IZ při Novovysočanské (například přičleněním do sousední lokality).“ Zásadní připomínce MČ mělo být dle aktuálního zveřejněného vypořádání připomínek MČ vyhověno (příloha č. 2 předcházejícího podání). Tehdy však nedošlo však k propsání těchto úprav do grafických vrstev předcházející verze návrhu MP. Z tohoto důvodu MČ Praha 3 opakovaně podávala zásadní připomínku schválenou ZMČ Praha 3 usn.č. 416 ze dne 21.6.2022. Jsme rádi, že v rámci úpravy územního plánování nedošlo ke znehodnocení komerční využitelnosti území, v platném územním plánu označeném jako IZ (izolační zeleň), ve kterém je přípustné umístit např. prvky dopravní infrastruktury. Tato část území geograficky i účelově navazuje na dnes zastavované území podél ulice Novovysočanská a přiměřená zástavba zde zcela přirozeným způsobem může doplnit uliční čáru a území bude možno v širším rozsahu zkultivovat. Předmětné území

zejména jihozápadně od oblasti dnes označené jako „izolační zeleň“ je velmi zpustlé, zarostlé těžko prostupnými křovinami a jistě nesplňuje ani požadavky na využití jako městská zeleň v podobě čtvrtového parku, jak MP původně navrhoval. Dochází zde vzhledem ke struktuře prostředí k zakládání hnízd bezdomovců, jak bylo doloženo v obrazové příloze č.4 předcházejícího podání. Odstraňování těchto ghett nejnižších sociálních vrstev stojí nemalé prostředky i z veřejných rozpočtů, běžní občané se této oblasti raději vyhýbají, což jistě není pro rozvoj města žádoucí. Začlenění části pozemku č. 2180/1 podél ulice Novovysočanská do stavební zastavitelné lokality, vytvoří předpoklady pro žádoucí transformaci tohoto území, aby mohlo být občany města rozumně využitelné. Zároveň se od rušné komunikace Novovysočanská vhodně oddělí hodnotná zeleň, která se nachází jižně od řešené oblasti. 1ks příloh + doklad o vlastnictví

-----

### **Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3026164**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 984

Podatel | **MÁZL ROMAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7J9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 85jqigzx

Lokalita | 022, 822

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 5-Cyklotrasa přes soukromý pozemek č. 2180/7

---

### Vyjádření

#### **5-Cyklotrasa přes soukromý pozemek č. 2180/7**

Požaduji, aby přes pozemek 2180/7 nebyly vedeny v Metropolitním plánu vybrané sítě cest a zejména pak cyklotrasa, jak je znázorněno graficky v příloze.

Navrhuji, aby městská významná cyklotrasa byla plánována přes existující pozemní komunikace ve vlastnictví obce, tj. aby cyklotrasa vedla např. ulicí Kunešova, Na Balkáně a Hraniční nebo jinými vhodnými ulicemi.

### Odůvodnění

Již v rámci prvního zveřejnění a společného jednání o návrhu MPP jsme jako majitelé pozemků dne 24.7.2018 podávali připomínku (ID: zcetij) týkající se cyklotras vedených přes naše pozemky.

V okolí našich pozemků vede dostatek veřejných komunikací po obecních pozemcích. Naše pozemky nejsou vůči žádné jiné nemovitosti v blízkosti jedinou nezbytnou komunikační potřebou, není nezbytné naše soukromé pozemky zatěžovat institutem veřejně přístupné komunikace, po níž je plánována cyklotrasa.

Je třeba poukázat na situaci, že na našich pozemcích 2180/5 a 2180/7 v k.ú. Žižkov jsou na základě veřejné vyhlášky OOP silničního správního úřadu S ÚMČ P3 104018/2017 z 28.11.2017 umístěny dopravní značky B1 „Zákaz vjezdu všech vozidel“ a navíc jsou na pozemcích umístěny na mnoha místech informační tabulky s informací, že se jedná o soukromý pozemek. I přesto je však přes náš pozemek č. 2180/7 v k.ú. Žižkov vedena páteřní cyklotrasa A25. Na základě usnesení Rady hlavního města Prahy č. 418 z 7.3.2022

(<https://mestemnakole.cz/2022/03/prazska-rada-schvalila-vyrazne-rozsireni-cyklotras/>) s aktualizací celoměstského systému cyklotras, označovaného také poněkud nesprávně jako „cyklogenerel“ již byla z našeho pozemku odstraněna cyklotrasa A251 s odůvodněním, že trasu lze vést západněji po pozemcích hl. m. Prahy. Podobně je možné vést i trasu A25 nejbližšími ulicemi. Nedává žádný smysl, aby cyklotrasa byla vedena přes pozemky, na které je zákaz vjezdu. V neposlední řadě, stávající cyklotrasa vede přes výrazné terénní nerovnosti.

Ostatní spoluvlastníci dotčených pozemků se k této námitce připojují, viz poslední příloha.

-----

2ks příloha + doklad o vlastnictví

Připojení spoluvlastníků k námitkám k MPP.pdf 1.1MB

Požadované vedení cyklotrasy a místní fotodokumentace.pdf 1.5MB

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání

MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí že návrh MPP navrhuje pouze základní kostru významných cyklotras, vychází ze schváleného Systému cyklotras, který přizpůsobuje dohodám v území a dalším vrstvám územního plánu. Jako návrhové koridory vymezuje ty úseky, které vyžadují výraznější investici v území, vytvoření zcela nového spojení nebo vyšší koordinaci.

Požadavky na úpravu systému cyklistické dopravy a výtky z hlediska malé podrobnosti a neaktuálnosti vymezení prvků cyklistické dopravy byly komplexně prověřeny napříč celým územím HMP, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP.

Vrstva cyklistické dopravy byla upravena jako celek dle aktuálních podkladů. Byl přiměřeně zpracován Radou HMP schválený systém cyklotras (dříve tzv. Cyklogenerel), avšak byly zpracovány pouze hierarchicky nejvýznamnější trasy, z důvodu nezbytnosti neporušit podrobnost a měřítko územního plánu, které návrhu MPP dle stavebního zákona přísluší. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.110 a 113 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026165**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 984

Podatel | **MÁZL ROMAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7J9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 85jqigzx

Lokalita | 110, 751, 822

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 9-Příliš „protáhlá“ a nesourodá lokalita 822-Vítkov

**Vyjádření****9-Příliš "protáhlá" a nesourodá lokalita 822-Vítkov**

Lokalita 822 - Vítkov zahrnuje koncepčně velmi rozdílná území. Západovýchodně je dlouhá téměř 4km a rozkládá se téměř od Masarykova nádraží až za Jarov. Jedná se o lokalitu velmi podlouhlého tvaru, při své rozloze 68ha má poměr délky a průměrné šířky cca 22:1, což z ní vytváří patrně "nejprotáhlejší" úzkou lokalitu v metropoli.

Domnívám se, že by mohla být rozdělena na více částí, zejména je velmi nešťastné, že do ní spadá podstatná plocha soukromých pozemků, na kterých Metropolitní plán jednoznačně deklaruje park, tj. veřejné prostranství, což pokud tak zůstane, tak to do budoucna přináší poměrně významné komplikace jak vlastníkům pozemků, tak dotčené městské části.

**Odůvodnění**

V západní části se nachází Park Vítkov, zhruba uprostřed je lokalita rozdělena frekventovanou komunikací, na východě pak navazuje les Krejčířek, který je ve své severojižně rozšiřující se části přerušen skupinou cca 4,5 ha soukromých pozemků a pokračuje v úzkém pásu až k Jarovu. U soukromých pozemků již dnes vidíme rozdílné využití, než např. parku na Vítkově a jsou zde i v návaznosti na zásadní připomínky MČ Praha 3 zamýšlené výrazné změny za účelem rekreačního rozvoje území.

Mé související námítky se těmito otázkami zabývají podrobněji, včetně možných řešení.



**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026832**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 984

Podatel | **MÁZL ROMAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7K4

Identifikátor podání Portálu Pražana | bf34aent

Lokalita | 822, 110

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 3-Areál Krejčířek

---

### Vyjádření

#### **3-Areál Krejčířek**

Žádáme alespoň o částečné přeřazení části pozemků zapsaných na LV11575 (p.č. 2180/1-8) v k.ú. Žižkov ze struktury zastavitelné nestavební lokality "parková prostranství" na strukturu "parkový areál".

Nesouhlasíme, aby celá plocha těchto pozemků byla prohlášena za čtvrtový park č. 123/822/2512.

Požadujeme, aby novým Metropolitním plánem nebyla žádným způsobem omezena využitelnost ani východní polovina našeho pozemku 2180/4 ve srovnání se současným územním plánem, kde tato oblast spadá do typu SO 1,3,5,7.

S tímto požadavkem v duchu koncepce Metropolitního plánu patrně formálně souvisí potřeba vyčlenění alespoň severní a jižní části pozemků z lokality "822 Vítkov". Jižní část by mohla připadnout k lokalitě "802 ZO Na Balkáně", část nejsevernější oblasti (souč. územní plán jako IZ) pak k lokalitě "110 Nové Vysočany" a jihozápadní cíp (západní polovina pozemku 2180/4) k lokalitě "022 Ohrada". Poslední dvě změny jsou řešeny v jiné námitce.

Navrhované řešení je graficky znázorněno v příloze č.1.

### **Odůvodnění**

Hlavním důvodem změny struktury na "parkový areál" je možnost jeho oplocení, což u "parkového prostranství" není možné, neboť se jedná z principu o charakter veřejného prostranství ve smyslu § 34

zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, které není možné oplotit, resp. zřídít řízený přístup do prostoru.

Tyto skutečnosti jsou zásadní překážkou dalšího rozvoje území a v tomto duchu jsme již 24.7.2018 podávali připomínky, na které se tímto i přímo odkazují, zejména na příslušné přílohy.

V současné době je na pozemcích 2180/2 a 2180/3 umístěno zařízení discgolfového hřiště, v jednání ve spolupráci s Domem dětí a mládeže Praha Ulita je příprava studie (příloha č. 2) pro aktivní využití území, které by mohlo zahrnovat parkour arénu, ale i např. přírodní amfiteátr, letní kino apod. V části prostoru předmětných pozemků bychom rádi uvažovali i o komerčních aktivitách typu lanového centra nebo přírodního zábavního parku pro děti typu Mirakulum (<https://www.mirakulum.cz>). Řada těchto způsobů využití není možná bez oplocení příslušného prostoru, pro což struktura parkového prostranství není vhodná.

Vzhledem k tomu, že v době odejmutí pozemků komunistickým režimem byly pozemky oplocené (malé zahrádky kolem domů - příloha č.3 a 4), tak pozemky nikdy veřejnou zelení nebyly a veřejné prostranství se zde nenacházelo. Městská část Praha 3 se i v roce 1998 ztotožnila se skutečností, že pozemky nejsou veřejnou zelení, což dokládá výsledek správního řízení podle vyhlášky č. 2/1981 Sb. NVP o zřizování, údržbě a ochraně veřejné zeleně v hl. m. Praze. Řízení bylo 12.1.1998 zastaveno s odůvodněním orgánu MČ, že pozemky nejsou veřejnou zelení (příloha č. 7). Právní předchůdci i současní vlastníci pozemků projevili aktivní nesouhlas s územně plánovacími podklady v roce 1995 a 2009 (příloha č. 5 a 6). Na pozemky byl v nedávné minulosti též zákaz vstupu. V tomto duchu je podávána i tato námitka, jejímž cílem je, aby se pozemky nestaly součástí veřejného prostranství, ale přesto mohly plnit přírodně-rekreační úlohu a území mohlo být do budoucna rozvíjeno.

Vzhledem k návrhům Metropolitního plánu a tendencím PROHLÁSIT naše pozemky za VEŘEJNÉ PŘÍSTUPNÝ PARK musíme konstatovat, že s tímto návrhem z pozice vlastníků zásadně NESOUHLASÍME neboť stanovení veřejné přístupnosti pozemku je zcela ZÁSADNÍ ZÁSAH DO VLASTNICKÝCH PRÁV, která jsou tímto veřejnou mocí omezována. Existují i právní výklady, že prohlášení pozemku za veřejné prostranství je ve své podstatě vyvlastnění podstatných práv k pozemku a TOTO dle zákona NEMŮŽE PROBĚHNOUT BEZ NÁHRADY.

Podle § 128 odst. 2 obč. zák. lze ve veřejném zájmu věc vyvlastnit nebo vlastnické právo omezit, pouze nelze-li dosáhnout účelu jinak, a to jen na základě zákona, jen pro tento účel a za náhradu, pak by obecné užívání veřejného prostranství zahrnujícího i pozemky soukromé osoby znamenalo ve svých důsledcích vyvlastnění bez

náhrady. Viz rozsudek Nejvyššího soudu ČR (33 Odo 396/2004, 33 Odo 1253/2005, 33 Odo 1064/2005).

Je třeba připomenout, že východní polovina našeho pozemku 2180/4 je v současném územním plánu v oblasti funkčního využití SO 1,3,5,7 a plánované zahrnutí do struktury parkového prostoru jako čtvrtový park výrazně degraduje možnosti využití pozemku a tím i jeho hodnotu.

Požadujeme, aby naše pozemky nebyly zatíženy předpokladem apriory veřejného prostranství, neboť řada předpokládaných rozvojových aktivit bude sice sloužit veřejnosti, ale ze svého principu nemůže být realizována v prostoru pozemků volně přístupného každému bez omezení. Proto požadujeme nalézt řešení, které nebude rekreační prostor charakterizovat jako volně přístupný park, ale jako chráněný areál. V rámci naší jiné připomínky je řešena otázka modifikace polohy biocentra ÚSES, jehož aktuálně plánovaný rozsah by rozvoji území bránil.

V případě, že by mělo navrhovaným Metropolitním plánem dojít k omezení části našich vlastnických práv nebo hodnoty našich pozemků, jsme připraveni svá práva obhajovat před nezávislým soudem.

Ostatní spoluvlastníci dotčených pozemků se k této námitce připojují, viz poslední příloha.

-----

8ks příloh + doklad o vlastnictví

N3-P1-Celkový návrh úpravy MP v oblasti Krejčárku.pdf 0.2MB

N3-P2-Krejčárek - návrh Ulika-amfiteátr.pdf 2.1MB

N3-P3-Fotodokumentace historického stavu.pdf 1.4MB

N3-P4-Zastavěnost lokality Krejčárek do 80.let min. stol.pdf 0.9MB

N3-P5-19951106 Využití území.pdf 1.3MB

N3-P6-20091206 Námitka k Územnímu plánu.pdf 0.9MB

N3-P7-1996-1998 Údržba zeleně.pdf 0.7MB

Připojení spoluvlastníků k námitkám k MPP.pdf 1.1MB

-----

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V severní hranici pozemků požadavku došlo k redukci zeleně a ke revizi hranic lokalit a tedy severní část požadavku je nově vymezena jako stabilizované zastavitelné území s výškovou regulací 2 RNP, která umožňuje zástavbu až 2 nadzemní podlaží.

Jižní část pozemků zůstává nezastavitelným územím a tedy je neměnnou částí pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026833**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 984

Podatel | **MÁZL ROMAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7K4

Identifikátor podání Portálu Pražana | bf34aent

Lokalita | 822

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 4-Doplnění uliční čáry v ulici Kunešova

---

## Vyjádření

### **4-Doplnění uliční čáry v ulici Kunešova**

Žádáme, aby jihozápadní polovina našeho pozemku 2180/4 v k.ú. Žižkov spolu s částí pozemku 2183/30 byla přearována do sousední lokality "022-Ohrada" za účelem doplnění uliční čáry tak, jako tomu bylo v první zveřejněné pracovní verzi Metropolitního plánu v roce 2016.

### **Odůvodnění**

Pozemek 2180/4 byl historicky mnoho desetiletí zastavěn, přičemž v době odnětí pozemku komunistickým režimem byla zástavba odstraněna. Původní zveřejněný pracovní návrh Metropolitního plánu ve verzi 2.2 se k tehdejšímu využití částečně vracel, neboť po odborném posouzení bylo patrně přistoupeno k velmi rozumnému architektonickému doplnění uliční čáry podél obou stran ulice Kunešova a pozemek byl součástí stavebního bloku v lokalitě "022-Ohrada".

Bohužel, v někdejší verzi Metropolitního plánu vznikla však chyba a do stavebního bloku lokality "022-Ohrada" bylo zahrnuto i dětské hřiště spolu s Domem dětí a mládeže Praha 3 Ulita. Proti zahrnutí hřiště, ale i našeho pozemku 2180/4 se zvedla výrazná míra až osobní nevole vybraných občanů.

Výsledkem těchto aktivistických zásahů, které nesledovaly koncepci města, ale pouze osobní zájmy občanů zejména z ulice Kunešovy a nejbližšího okolí, došlo k tomu, že celý náš pozemek 2180/4 spolu s obecními pozemky 2183/30 a 2182/5 byly přearovány do nestavebního bloku lokality "822 - Vítkov".

S tímto výsledkem nesouhlasíme, a žádáme, aby byl návrh částečně vrácen do původní navrhované podoby ve verzi 2.2, která koncepčně správně řeší oboustranné doplnění uliční čáry podél ulice Kunešova naproti stávající zástavbě. Přirozeně je třeba, aby dětské hřiště zůstalo v původní rekreační lokalitě tak, aby bylo chráněno před zástavbou, neboť někdejší přesunutí hřiště do stavebního bloku zapříčinilo oprávněné pobouření místních občanů při zveřejnění pracovního návrhu Metropolitního plánu.

Je třeba připomenout, že současný územní plán druhou, východní polovinu pozemku 2180/4 (zde neřešenou) zařazuje do kategorie částečně urbanizovaných rekreačních ploch SO 1,3,5,7, která umožňuje omezenou zastavitelnost sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě. Aktuální začlenění celého pozemku 2180/4 do čtvrtového parku Krejčárek č.123/822/2512 způsoby budoucího využití pozemku v porovnání k současnému stavu omezuje.

Proto považujeme i za férové a funkčně rozumné řešení, aby západní polovina pozemku 2180/4 byla přesunuta do stavební lokality, aby zde byla umožněna výstavba např. vhodného zázemí pro rozvoj rekreačního využití areálu parku Krejčárek v podobě např. zahradní restaurace, půjčovny sportovních potřeb, veřejných toalet apod.

Věříme, že pořizovatel územního plánu se bude spolu s projektanty držet odborných hledisek a koncepčních návrhů a nebude podléhat aktivistickým tlakům vybraných skupin veřejnosti, které sledují pouze své osobní zájmy a nehlídají na rozvoj území.

Ostatní spoluvlastníci dotčených pozemků se k této námitce připojují, viz poslední příloha.

-----

3ks příloh + doklad o vlastnictví

Přílohy

N4-P1-Požadovaná úprava + Srovnání první zveřejněné pracovní verze MP a jeho projednávané verze .pdf (1.2MB)

N4-P2-Historická zastavenost lokality Krejcarek.pdf (2.2MB)

Připojení spoluvlastníků k námitkám k MPP.pdf (1.1MB)

-----

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu



v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizování územně plánovací dokumentace je dlouhodobý a dynamický proces, který se vyznačuje tím, že v jeho průběhu dochází v různých fázích k různým úpravám a návrhům řešení. Judikatura správních soudů potvrdila, že se nelze dovolávat řešení obsaženého v některém z průběžných verzí návrhu projednávaných v rámci procesu pořizování nového územního plánu. Tím spíše se nelze dovolávat řešení, která byla obsažena v pracovních či neoficiálních podkladech, které ani nebyly předmětem společného jednání, veřejného projednání či opakovaného veřejného projednání a slouží pouze k přípravě verzí MPP, jež jsou či byly právně relevantní a podatel měl možnost vůči nim uplatnit své výhrady. Dále podrobněji viz příloha P.136 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026834**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 984

Podatel | **MÁZL ROMAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7K4

Identifikátor podání Portálu Pražana | bf34aent

Lokalita | 022

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 6-Souhlas - Park Červená skála, zahradní restaurace

---

**Vyjádření****6-Souhlas - Park Červená skála, zahradní restaurace**

Park č. 123/022/2431 na našem pozemku č. 4166/4 v k.ú. Žižkov byl v krycím listu lokality č. "022 Ohrada" přejmenován na park Červená skála a byly upraveny regulativy do krycího listu lokality připouštějící umístění zázemí parku.

**Odůvodnění**

Nástup do parku by mělo tvořit urbanizované řešení doplněné o určité zázemí zapuštěné do svahu podél ulice Jana Želivského, která by jednak citlivě oddělila park od rušné komunikace a zároveň by zvýšila užitnou hodnotu parku.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Návrh MPP pro opakované veřejné projednání vymezuje transformační plochu pro umístění budov pro zázemí parku. Pořizovatel upozorňuje, že zázemím parku není míněna zahradní restaurace.

Soulad záměru s územně plánovací dokumentací je předmětem návazných řízení.

Soulad záměru s územním plánem posuzuje příslušný stavební úřad na základě podrobnější projektové dokumentace. Jednotný výklad územně plánovací dokumentace pomáhá usměrňovat a metodicky vést pomocí vyjádření úřadu územního plánování dle správního řádu

pořizovatel územního plánu (UZR MHMP), např. poskytnutím průběžných konzultací k jednotnému metodickému výkladu regulativů územně plánovacích podkladů a dokumentací ve vztahu k navrhovaným záměrům či písemné součinnosti ve věci posouzení záměrů, a to včetně odvolacích a přezkumných řízení.

Námítka

**ID 3026835**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 984

Podatel | **MÁZL ROMAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7K4

Identifikátor podání Portálu Pražana | bf34aent

Lokalita | 022

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | 7-Souhlas - park Ohrada č. 123/022/2173 - farmářské trhy

---

**Vyjádření****7-Souhlas - park Ohrada č. 123/022/2173 - farmářské trhy**

Požadavek změny hierarchické úrovně parku Ohrada č. 123/022/2173 z „místní“ na „lokalitní“ za účelem možnosti konání farmářských trhů byl vyřešen zavedením transformační plochy 412/022/8113.

**Odůvodnění**

Transformační plocha s rekreačním využitím určená pro možnost umístění drobných staveb pro zázemí farmářských trhů je řešením předcházející námítky.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

**ID 3026836**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 984

Podatel | **MÁZL ROMAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7K4

Identifikátor podání Portálu Pražana | bf34aent

Lokalita | 022

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | 8-Pozemek 4166/1 je oplocenou zahradou, nesmí se stát součástí parku

**Vyjádření**

8-Pozemek 4166/1 je oplocenou zahradou, nesmí se stát součástí parku

Požaduji, aby pozemek č. 4166/1 v k.ú. Žižkov byl vyčleněn z plochy veřejného parku Červená skála č. 123/022/2431 a byl klasifikován jako soukromá zahrada, popř. přidružen k využití spolu s objekty veřejné vybavenosti na pozemku 4182 v k.ú. Žižkov.

**Odůvodnění**

Již v rámci prvního zveřejnění a společného jednání o návrhu MPP právní předchůdci vlastníků pozemků podávali dne 24.7.2018 připomínku (ID: 48tempq), která na tuto ZJEVNOU CHYBU v návrhu Metropolitního plánu upozorňovala.

Jedná se o desítky let oplocený pozemek a vlastníci pozemku nesouhlasí s tím, aby se tento pozemek stal součástí veřejného prostranství, neboť má charakter soukromé zahrady přístupné VÝHRADNĚ od budovy Jeseniova č.p.786/60.

Parková prostranství jsou z definice veřejným prostranstvím s neomezeným přístupem veřejnosti, park je veřejným prostranstvím ze zákona (§ 34 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích). Toto v případě pozemku č. 4166/1 v k.ú. Žižkov neplatí, pozemek není fyzicky veřejně přístupný a vlastníci pozemku zásadně nesouhlasí se začleněním tohoto pozemku do parku, neboť by se tak stal veřejným prostranstvím, což má zásadní dopad na omezení vlastnických práv k pozemku.

V každém případě je nezbytné pozemek 4166/1 vyjmout z ploch veřejného prostranství (parku), neboť veřejným prostranstvím nikdy nebyl a VLASTNÍCI K UŽÍVÁNÍ POZEMKU VEŘEJNOSTÍ NIKDY NEDALI a v budoucnu ani NADAJÍ SOUHLAS.

Na tuto problematiku upozorňovala pod bodem č. 37 též přiložená ZÁSAVNÍ PŘIPOMÍNKA Městské části Praha 3 z roku 2018.

Ostatní spoluvlastníci dotčených pozemků se k této námitce připojují, viz poslední příloha.

-----

3ks příloh + doklad o vlastnictví

\*N8-P1-Místní fotodokumentace oplocení pozemku - Pozemek 4166-1.pdf 3.4MB

\*N8-P2-Ushnesení ZMČ č. 400 z 12.6.2018-Zásadní připomínky městské části Praha 3 k MP-strana č.16.pdf 0.1MB

\*Připojení spoluvlastníků k námitkám k MPP.pdf 1.1MB

-----

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

**ID 3026167**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 986

Podatel | **Společenství vlastníků jednotek Nuselská 318/6, Praha 4**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03G37

Identifikátor podání Portálu Pražana | 86bt7y3b

Lokalita | 768, 190, 877, 041

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

---

**Vyjádření**

Za SVJ Nuselská 6 podáváme námitky k Metropolitnímu plánu.

*Pozn. pořizovatele: Přílohy jsou součástí spisu.*

---

**Rozhodnutí o námitce**

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZZX6X



Námítka

**ID 3026168**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 987

Podatel | **Tělocvičná jednota Sokol Dolní Chabry**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZXVK3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 86vabuvr

Lokalita | 239

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Nesouhlasíme s navrženou změnou funkčního využití areálu TJ Sokol Dolní Chabry (parc. č. 402/1, 401, 1279/2 a navazující pozemky) ze stávající plochy SV – všeobecně smíšené na „zastavitelnou rekreační lokalitu“ dle čl. 64 s limitem max. 30 % RPB pro nesportovní stavby.

Areál dlouhodobě funguje jako sportovní, vzdělávací a komunitní centrum s potřebou polyfunkčního využití (sport, občanská vybavenost, služby, doplňkové bydlení).

Žádáme zachování možností odpovídajících dnešnímu využití SV. Pokud by změna byla zachována, žádáme alespoň o vypuštění limitu 30 % RPB pro nesportovní stavby a umožnění komunitního a dostupného bydlení navázaného na veřejnou vybavenost (startovací byty, byty pro učitele, trenéry, lékaře a další klíčové profese).

### Odůvodnění

Dovolujeme si jako zástupci TJ Sokol Dolní Chabry uplatnit námítku k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy.

Nesouhlasíme s navrženou změnou funkčního využití areálu TJ Sokol Dolní Chabry, zejména pozemků parc. č. **402/1, 401, 1279/2** a navazujících pozemků tvořících sportovní a komunitní areál na adrese Měděnecká 44/17, Praha 8 – Dolní Chabry, z dnešní plochy SV – všeobecně smíšené na „zastavitelnou rekreační lokalitu / plochu“ dle čl. 64 s omezením max. 30 % RPB pro stavby nesportovních funkcí.

V současném územním plánu je naše území vedeno jako SV – všeobecně smíšené, kde je hlavním využitím:

„Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.“

Tento režim považujeme za vhodný, protože umožňuje skutečnou polyfunkčnost – kombinaci sportu, občanské vybavenosti, služeb i bydlení – a odpovídá tomu, jak náš areál reálně funguje.

Navržený nový režim „zastavitelná rekreační lokalita“ dle čl. 64 Metropolitního plánu je podstatně užší a mj. stanoví, že:

- hlavním využitím je sport, rekreace a relaxace,
- doplňkové stavby pro občanskou vybavenost, obchod, služby, ubytování a administrativu jsou přípustné pouze tehdy, pokud nebude významně omezeno hlavní využití a RPB těchto staveb nepřekročí 30 % plochy záměru,
- v takové lokalitě není přípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení, obchod a administrativu nesouvisející se sportem.

S takto navrženou úpravou nesouhlasíme z těchto důvodů:

- Areál TJ Sokol Dolní Chabry dlouhodobě funguje jako sportovní, vzdělávací a komunitní centrum, nikoli pouze jako „rekreační zařízení“. Probíhá zde pravidelná činnost pro stovky dětí i dospělých a areál plní významnou roli ve veřejném životě Dolních Chabí.
- Do budoucna plánujeme rozvoj polyfunkčního areálu v přímé návaznosti na veřejnou vybavenost, včetně možností moderního dostupného a komunitního bydlení (startovací byty pro mladé, byty pro učitele, trenéry a pracovníky ve školství a volnočasových aktivitách, byty pro lékaře a další klíčové profese, formy sdíleného a komunitního bydlení).
- Nejde nám o čistě komerční bytovou výstavbu, ale o dostupné bydlení úzce provázané s fungováním veřejné vybavenosti a potřebami městské části.
- Striktní omezení na „rekreační lokalitu“ s kvótou 30 % nesportovních ploch by neúměrně omezilo možnost racionálního a udržitelného rozvoje areálu, přestože dnešní územní plán (SV) takovou polyfunkci umožňuje.

**Navrhujeme proto:**

1. Aby výše uvedené pozemky areálu TJ Sokol Dolní Chabry nebyly vedeny jako „zastavitelná rekreační lokalita“ dle čl. 64, ale aby byly zachovány původní možnosti polyfunkce odpovídající dnešnímu využití SV – všeobecně smíšené (polyfunkční zástavba s kombinací sportu, občanské vybavenosti, služeb a doplňkového bydlení).

2. Pokud by přesto byla změna funkčního využití prosazována, žádáme alespoň o vypuštění limitu 30 % RPB pro nesportovní stavby a o zachování možnosti polyfunkčního využití ve smyslu současné regulace SV, včetně možnosti realizovat startovací byty, byty pro učitele, byty pro lékaře a další formy moderního komunitního bydlení navázaného na veřejnou vybavenost.

Současně upozorňujeme, že máme zpracovanou studii rozvoje areálu TJ Sokol Dolní Chabry a žádáme, aby navrhovaná změna funkčního využití území nebránila rozumnému a postupnému rozvoji tohoto areálu a neomezila možnosti reagovat na potřeby obyvatel Dolních Chabí v dlouhodobém horizontu.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 64 Textové části MPP od veřejného projednání doznal změn v textu ve smyslu požadavku podatele - stanovené omezení je navrženo optimálně pro zabezpečení toho, aby nedošlo ke změně charakteru plochy podle jejího hlavního využití (sport, rekreace a relaxace).

Z hlediska funkčního využití ploch se nejedná o měněnou část návrhu MPP podle stavebního zákona - využití ploch nemůže být změněno.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních

připomínek a námitek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026169**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 987

Podatel | **Tělocvičná jednota Sokol Dolní Chabry**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZXVK3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 86vabuvr

Lokalita | 239

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

---

**Vyjádření**

Ve vztahu k čl. 64 a čl. 143 žádáme, aby u sportovně-komunitních areálů, jako je TJ Sokol Dolní Chabry, bylo možné:

- překročit limit 30 % RPB pro nesportovní stavby, pokud jde o veřejnou občanskou vybavenost, služby a komunitní bydlení,
- umisťovat omezený podíl bydlení funkčně navázaného na veřejnou vybavenost (startovací byty, byty pro učitele, trenéry, lékaře a další klíčové profese).

Areál TJ Sokol Dolní Chabry plní současně funkci veřejné rekreační i občanské (vzdělávací a komunitní) vybavenosti, což by mělo být v regulativech zohledněno.

**Odůvodnění**

Dovolujeme si jako zástupci TJ Sokol Dolní Chabry uplatnit připomínku k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy.

Nesouhlasíme s navrženou změnou funkčního využití areálu TJ Sokol Dolní Chabry, zejména pozemků parc. č. **402/1, 401, 1279/2** a navazujících pozemků tvořících sportovní a komunitní areál na adrese Měděnecká 44/17, Praha 8 – Dolní Chabry, z dnešní plochy SV – všeobecně smíšené na „zastavitelnou rekreační lokalitu / plochu“ dle čl. 64 s omezením max. 30 % RPB pro stavby nesportovních funkcí.

V současném územním plánu je naše území vedeno jako SV – všeobecně smíšené, kde je hlavním využitím:

„Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.“

Tento režim považujeme za vhodný, protože umožňuje skutečnou polyfunkčnost – kombinaci sportu, občanské vybavenosti, služeb i bydlení – a odpovídá tomu, jak náš areál reálně funguje.

Navržený nový režim „zastavitelná rekreační lokalita“ dle čl. 64 Metropolitního plánu je podstatně užší a mj. stanoví, že:

- hlavním využitím je sport, rekreace a relaxace,
- doplňkové stavby pro občanskou vybavenost, obchod, služby, ubytování a administrativu jsou přípustné pouze tehdy, pokud nebude významně omezeno hlavní využití a RPB těchto staveb nepřekročí 30 % plochy záměru,
- v takové lokalitě není přípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení, obchod a administrativu nesouvisející se sportem.

S takto navrženou úpravou nesouhlasíme z těchto důvodů:

- Areál TJ Sokol Dolní Chabry dlouhodobě funguje jako sportovní, vzdělávací a komunitní centrum, nikoli pouze jako „rekreační zařízení“. Probíhá zde pravidelná činnost pro stovky dětí i dospělých a areál plní významnou roli ve veřejném životě Dolních Chabí.
- Do budoucna plánujeme rozvoj polyfunkčního areálu v přímé návaznosti na veřejnou vybavenost, včetně možností moderního dostupného a komunitního bydlení (startovací byty pro mladé, byty pro učitele, trenéry a pracovníky ve školství a volnočasových aktivitách, byty pro lékaře a další klíčové profese, formy sdíleného a komunitního bydlení).
- Nejde nám o čistě komerční bytovou výstavbu, ale o dostupné bydlení úzce provázané s fungováním veřejné vybavenosti a potřebami městské části.
- Striktní omezení na „rekreační lokalitu“ s kvótou 30 % nesportovních ploch by neúměrně omezilo možnost racionálního a udržitelného rozvoje areálu, přestože dnešní územní plán (SV) takovou polyfunkci umožňuje.

#### **Navrhujeme proto:**

1. Aby výše uvedené pozemky areálu TJ Sokol Dolní Chabry nebyly vedeny jako „zastavitelná rekreační lokalita“ dle čl. 64, ale aby byly



zachovány původní možnosti polyfunkce odpovídající dnešnímu využití SV – všeobecně smíšené (polyfunkční zástavba s kombinací sportu, občanské vybavenosti, služeb a doplňkového bydlení).

2. Pokud by přesto byla změna funkčního využití prosazována, žádáme alespoň o vypuštění limitu 30 % RPB pro nesportovní stavby a o zachování možnosti polyfunkčního využití ve smyslu současné regulace SV, včetně možnosti realizovat startovací byty, byty pro učitele, byty pro lékaře a další formy moderního komunitního bydlení navázaného na veřejnou vybavenost.

Současně upozorňujeme, že máme zpracovanou studii rozvoje areálu TJ Sokol Dolní Chabry a žádáme, aby navrhovaná změna funkčního využití území nebránila rozumnému a postupnému rozvoji tohoto areálu a neomezila možnosti reagovat na potřeby obyvatel Dolních Chabí v dlouhodobém horizontu.

---

### Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek na úpravu regulativu tak aby umožnil bydlení nebo zastavění více než 30 % záměru souvisejícími budovami nebude zapracován. MPP vytváří podmínky pro vznik a rozvoj částečné polyfunkce typické pro stávající sportovní areály, nikoli však ve prospěch tržně dominantního bydlení, jež nepotřebuje další územní podporu. MPP umožňuje související ubytování v omezené míře vzhledem k nižší rentabilitě sportovního využití. V důsledku schválení MPP a nahrazení dosavadního ÚP SÚ nelze vyloučit změny přípustnosti existujících záměrů, z důvodu minimalizace těchto dopadů byla textová část MPP rozšířena o článek 167 Textové části - Nedokončené záměry.

Požadavek na zrušení plochy stávající rekreační vybavenosti nebude zapracován neboť se nejedná o měněnou část návrhu MPP - v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP nemůže být řešeno.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného

a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen. Pořizovatel uvádí, že základním přístupem pro vyhodnocování výsledků projednání a vypořádávání konkrétních připomínek a námítek byl primárně aspekt přiměřenosti a proporcionality zásahu do vlastnických práv, jakož i nediskriminační přístup a rovnost přístupu. S těmito hledisky bylo pořizovatelem přistupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům a byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. Pořizovatel je přesvědčen, že změny přijaté návrhem MPP zásadu proporcionality ve výše uvedeném judikatorně doplněném výkladu naplňují. Omezení vlastnického práva, které s sebou návrh MPP přináší, je přijato pouze v nezbytné míře a současně v takovém rozsahu, který lze považovat za spravedlivý a který je nezbytný k ochraně sledovaných veřejných zájmů. Z tohoto důvodu jsou dle názoru pořizovatele regulativy přijaté v rámci MPP přiměřené a jako takové zcela zákonné. Případné zásahy do vlastnických práv s nimi spojené jsou zásahy v mezích zákona a v nezbytném rozsahu, jak vyžaduje § 2 odst. 3 správního řádu. Případný zásah do vlastnického práva je odůvodněn legitimními cíli

a činěn pouze v nezbytně nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026171**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 989

Podatel | **VANĚK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTTWEX

Identifikátor podání Portálu Pražana | 883jr7sr

Lokalita | 262

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Jsem spoluvlastníkem pozemku parc.č. 257/2 v katastrálním území Točná.

Podle návrhu Metropolitního plánu Prahy, který byl zveřejněn 20.10.2025, je tento pozemek zařazen v plochách PZO - zahrádky a zahrádkové osady.

Žádám o provedení změny návrhu Metropolitního plánu spočívající v zahrnutí pozemku parc.č. 257/2 v k.ú. Točná do transformační plochy č. 417/262/1264, území sloužící pro bydlení OB.

### Odůvodnění

Na podporu mé námítky uvádím, že Zastupitelstvo MČ Praha 12 na jednání konaném dne 12.11.2025 přijalo usnesení, kterým schválilo připomínky k návrhu Metropolitního plánu, a to včetně připomínky č. 262/2, v rámci které požaduje zahrnout plochu zahrádkové osady při ul. Ke starému hřišti do transformační plochy č. 417/262/1264 (území sloužící pro bydlení OB). Součástí předmětné plochy je také pozemek parc.č. 257/2 k.ú. Točná, jehož jsem spoluvlastníkem.

Moje námítka je tedy v souladu s postojem Městské části Praha 12.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026176**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 992

Podatel | **MEZENECV TEREZA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPZWJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 88teew99

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice

---

**Vyjádření**

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námítku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost. Areál je soukromým majetkem ve smyslu § 1011 a násl. občanského zákoníku, přičemž jsme při koupi nabyli podíl na společných částech, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na uzavřeném, neveřejném vnitrobloku, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu.

podatel

### Odůvodnění

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námitku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost. Areál je soukromým majetkem ve smyslu § 1011 a násl. občanského zákoníku, přičemž jsme při koupi nabyli podíl na společných částech, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na uzavřeném, neveřejném vnitrobloku, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu.

podatel

---

### Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP. Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet



a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026178**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 993

Podatel | **TOMÁŠEK MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR0133G

Identifikátor podání Portálu Pražana | 898jyi6k

Lokalita | 912, 406

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

---

### Vyjádření

Rád bych dosáhl stejného využití všech 3 dotčených pozemků, v současné době je zastavitelný pouze pozemek č.2179/14 a část pozemku 2178/15. Všechny 3 pozemky se nacházejí na okraji již zastavené residenční oblasti. Pozemky bych rád využil ke stavbě rodinného domu.

### Odůvodnění

Původní předpokládané využití pozemků 2178/16 a části 2178/15 bylo jako uzemní rezerva, s potenciálním využitím jako stavební (OB-A) a prvotním návrhem z roku 2022 změněno na travní porost / louka a pastvina.

---

### Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava hranice zastavitelného území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného

území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026181**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 995

Podatel | **MALÁ KATEŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHQRV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8ahrhc8h

Lokalita | 406

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

---

**Vyjádření**

NESOUHLASÍM, ABY MŮJ POZEMEK BYL ZAŘAZEN DO NEZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ PRO VYUŽITÍ ZAHRÁDKOVÝCH OSAD.

**Odůvodnění**

pODÁVALA JSEM JIŽ PODNĚT NA ZMĚNU ÚZEMNÍHO PLÁNU A NEVÍM JAK S NÍM BYLO NALOŽENO. ZÁROVEŇ SE KOLEM MĚ NACHÁZÍ ZASTAVITELNÉ POZEMKY PRO VÝSTAVBU RODINNÝCH DOMŮ. POZEMEK JE DOPRAVNĚ DOBŘE DOSTUPNÝ A MÁ ZAVEDENY VEŠKERÉ INŽENÝRSKÉ SÍTĚ (KANALIZACE, VODOVOD, ELEKTŘINA). Z TĚCHTO DŮVODŮ SE DOMNÍVÁM, ŽE BY POZEMEK MĚL BÝT ZAŘAZEN DO ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ PRO VÝSTAVBU RODINNÉHO DOMU.

---

**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026182**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 996

Podatel | **AF atelier s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVUAE

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8awuphgb

Lokalita | 949, 268

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Opakovaná námítka - Újezd u Průhonic 1.

---

**Vyjádření**

Opakovaná námítka se týká lokality (pozemky p.č. 609/2,

609/3, 609/4, 609/5, k.ú. Újezd u Průhonic), rekreační nezastavitelná plocha.

Stávající územní plán v řešeném území dává konkrétní podmínky na

využití funkční plochy SO3,5 a je tak zřejmé, co je možné v dané ploše

realizovat.

Aktuální definice nezastavitelné rekreační plochy (viz. níže pod čarou) zásadně zjednodušuje a v podstatě zpřísňuje původní regulaci, umožňuje pouze realizaci takových objektů, které zlepší podmínky využití území, pro účely rekreace, což je velmi neexaktní formulace pro pozdější posuzování. Zároveň neumožní realizaci takových objektů a infrastruktury, které jsou např. potřebné pro údržbu ploch a jejich provoz.

---

**Nezastavitelná rekreační lokalita a plocha**

(1) Hlavním využitím nezastavitelné rekreační lokality nebo plochy je rozvoj rekreace a sportu pod širým nebem.

(2) V nezastavitelné rekreační lokalitě nebo ploše je v souladu s jejím cílovým charakterem přípustné provádět změny v území nestavební povahy a dále umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny) pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,

*přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny), které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).*

*(3) V nezastavitelné rekreační lokalitě nebo ploše je nepřipustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro těžbu nerostů a pro nakládání s odpady s výjimkou kompostáren dle čl. 142 a dále umisťovat budovy a jiné stavby, které nejsou uvedeny jako přípustné.*

---

### Odůvodnění

Nesouhlasíme se zařazením/transformací pozemků investora původní funkční plochy S03,5 na plochu

Nezastavitelná rekreační lokalita, lokalita 949 - Botič u Újezdu, protože charakter území na pozemcích 609/3,4,5 zásadně neodpovídá celkovému charakteru plochy - umístěné severně od pozemků.

Zmiňované území bylo zřejmě do této plochy přiřčeno pouze z podstaty sousedství a do budoucna znemožní realizaci záměru stavebníka, který je v souladu s plochou SO03,5. Záměr je nyní již projednáván v rámci územního řízení a řešen s Úřadem městské části Praha – Újezd.

Z výše popsaných důvodů, požadujeme pozemky 609/3,4,5 z plochy 949 - Botič u Újezdu vyjmout.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které



byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 As 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na

vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3030457**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 996

Podatel | **AF atelier s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02DRT

Identifikátor podání Portálu Pražana | rytg34ru

Lokalita | 949

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka Křeslice - opakovaná

---

### Vyjádření

#### Opakovaná námítka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy

Tímto v zastoupení vlastníka pozemku p. č. 409/1 v k. ú. Křeslice opakovaně uplatňujeme námítku (uvedeno pod čarou) proti jeho nezařazení do rozvojové plochy 414/270/5254 (dříve 413/270/2044) a do zastavitelné obytné plochy 270/Křeslice.

Námítka byla řádně podána již v roce 2022. Z aktuální verze návrhu Metropolitního plánu je však zřejmé, že jí nebylo vyhověno. Tehdejší námítka spočívala zejména v nesystematickém a nerovném přístupu k vlastníkům pozemků v rámci totožného území, což je zřejmé i z příloh připojených k této i dřívější námítce.

Dle principu proporcionality a rovného zacházení je Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy povinen postupovat vůči všem dotčeným subjektům jednotně, předvídatelně a na základě racionální územně-plánovací logiky. Z předloženého návrhu však plyne, že u pozemku p. č. 409/1 došlo k nesouladnému a neodůvodněnému vyčlenění mimo funkční zastavitelnou plochu, ačkoli okolní pozemky v totožných podmínkách byly do zastavitelných ploch zahrnuty a ačkoliv pozemek svým charakterem odpovídá okolním zastavitelným pozemkům.

---

Námítka směřuje na využití pozemku p.č. 409/1, k.ú. Křeslice (676071). Je žádáno o začlenění řešeného pozemku do sousední rozvojové plochy 413/270/2044 a zároveň je žádáno o začlenění pozemku do zastavitelné obytné plochy 270/Křeslice. Městská část Praha - Křeslice v roce 2017 vydala kladné stanovisko k začlenění pozemku do zastavitelného území a změnu funkční plochy (viz. příloha).

### Odůvodnění

Požadavek na začlenění pozemku p.č. 409/1, k.ú. Křeslice do rozvojové plochy 414/270/5254 a do zastavitelné obytné plochy 270/Křeslice požadujeme z těchto důvodů: (viz. grafická část – výkresy jsou pojmenovány dle jednotlivých bodů)

01) Řešený pozemek sousedí s rozvojovou plochou 414/270/5254 a se stávajícími zastavenými pozemky 406 a 408/1. Zahrnutí řešeného pozemku 409/1 do zmíněné rozvojové plochy, se tak jeví jako zcela logické pro doplnění stávající struktury a zcelení území.

Pozemek tvoří řadu se sousedními zastavenými pozemky a dává tedy smysl, aby byly zastavitelné všechny a došlo tak k celistvému uzavření zastavitelného území 270/Křeslice.

02) Jedná se o dříve zastavěný pozemek, obklopený zástavbou a rozvojovou plochou, na kterém stál původní objekt (jeho základy jsou z ortofoto mapy ještě patrné).

Nejedná se tedy o rozšiřování zastavěného území, na úkor nezastavitelného území, či městské zeleně.

Pozemek tvoří řadu se sousedními zastavenými pozemky, které jsou umístěny v zastavitelné ploše 270/Křeslice a není tedy jasné, proč je tento pozemek nezastavitelný a nezakomponovaný do stávající struktury území. Jedná se naopak o rehabilitaci nesprávného začlenění funkční plochy v rámci původního územního plánu.

03) V současnosti je žádáno o změnu kultury parcely z lesního pozemku na zahradu či ostatní plochu. Pozemek není zalesněný, což je z ortofoto mapy také patrné. Pozemek zřejmě nikdy zalesněný nebyl, jelikož zde stál dříve objekt (jeho základy jsou z ortofoto mapy ještě patrné), současný majitel nabyl pozemek v roce 2009 ve stavu odpovídajícím tomu dnešnímu.

04) Vymezení ÚSES je pouze částečně umístěno na řešeném pozemku, nicméně využití pozemku a zakomponování do rozvojové a zastavitelné obytné plochy nemá na ÚSES vliv a hranice zastavění může vést po hranici vymezení ÚSES. Pozemek se dále nenachází v lokálním biokoridoru, který vede podél hranici řešeného pozemku.

05) Nejedná se o neekonomické a neekologické rozšiřování zastavěného území, jelikož zde stál původní objekt a do území jsou dovedeny všechny sítě technické infrastruktury. Vodovodní řád vede přímo kolem pozemku, ostatní sítě se nachází ve vzdálenosti max. 50m. S řešeným pozemkem sousedí zastavitelná rozvojová plocha 413/270/2044 - kde bude veškerá technická infrastruktura

vybudována a řešený pozemek tak může být napojen zde. Dotčený pozemek je historicky oplocen.

06) Zakomponování tohoto pozemku o výměře 1200m<sup>2</sup> do zastavitelné plochy nebude mít prakticky žádný vliv na zvýšení provozu IAD a budování dopravních komunikací. Stávající příjezdová komunikace je vedena podél pozemku. Na řešeném pozemku se uvažuje výstavba RD, tedy zvýšení dopravy o max. 2 osobní automobily, což je zcela zanedbatelné množství. Veřejná doprava je v obci zavedena, zastávka MHD s velmi vysokou frekvencí spojů, se nachází 290m od řešeného pozemku, což je tedy nadstandardní obsluha veřejnou dopravou.

07) Řešený pozemek se nachází mimo záplavové území.

08) Městská část Praha - Křeslice v roce 2017 vydala kladné stanovisko k začlenění pozemku do zastavitelného území a změnu funkční plochy (viz. příloha).

Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy zn. S-MHMP 96397/2018 OCP zhodnotil, že změna využití pozemku nemůže mít významný vliv na žádnou koncepci ochrany zeleně či významnou evropskou lokalitu, ptačí oblast, či Naturu 2000.

**Závěr:**

S ohledem na skutečnosti uvedené již v námitce z roku 2022, jakož i na požadavek územně logického a uceleného vymezení funkčních ploch, je systematické začlenění pozemku p. č. 409/1 do zastavitelné obytné plochy logickým a odborně opodstatněným krokem. Současné vymezení vytváří neodůvodněnou výjimku, která není podložena žádným relevantním veřejným zájmem a zároveň nepřiměřeně zasahuje do majetkových práv vlastníků.

Žádáme proto, aby pozemek p. č. 409/1, k. ú. Křeslice, byl začleněn do rozvojové plochy 414/270/5254 a zastavitelné obytné plochy 270/Křeslice a aby byla respektována zásada proporcionality, rovného zacházení a ochrany legitimního očekávání vlastníků.

---

### **Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem

požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci rozvojové plochy s obytným využitím, tj. nikoliv úprava velikosti zastavitelných rozvojových ploch s obytným využitím, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Podatelem navrhovaná změna funkčního využití pozemku by znamenala jeho odnětí z PUPFL, neboť se jedná o lesní pozemek. MPP se obsáhle věnuje otázce vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa, a to zejména v kap. 14.2. odůvodnění. Naproti tomu podatel neuvedl přesvědčivé a zásadní argumenty, na základě nichž by bylo možné pozemek z PUPFL odejmout a změnit jeho funkční využití. Takový postup by proto byl v rozporu s § 14 odst. 1 lesního zákona, neboť vyjmutí pozemku z PUPFL by bylo v rozporu se zájmem na zachování lesa a právem na příznivé životní prostředí. Dále podrobněji viz příloha P.143 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy nelze vyhovět, neboť v dotčeném území se nachází prvek územního systému ekologické stability (ÚSES) ve smyslu § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších



předpisů („ZOPK“). ÚSES představuje vzájemně propojený soubor ekosystémů udržujících přírodní rovnováhu, přičemž jeho ochrana a vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát. Metropolitní plán vymezuje ve veřejném zájmu ÚSES v souladu se zadáním na základě oborových podkladů, respektuje přírodní zákonitosti a současně minimalizuje omezení soukromého vlastnictví vymezením na hranicích pozemků. Podle judikatury správních soudů je ÚSES zákonem zakotveným institutem plošné ochrany území, který je podkladem územního plánování, a jakékoli zásahy do něj musí být zdůvodněny, posouzeny v součinnosti s orgány ochrany přírody a realizovány s co nejšetrnějším dopadem na již zavedený systém, přičemž toto posouzení nelze odkládat až do konkrétních správních řízení. Vyhovění požadavku by tedy znamenalo nepřípustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026377**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 996

Podatel | **AF atelier s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVU7T

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9e5mhvbw

Lokalita | 949

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Opakovaná námítka - Újezd u Průhonic 1 (v zastoupení)

---

### Vyjádření

Opakovaná námítka se týká lokality (pozemky p.č. 609/2, 609/3, 609/4, 609/5, k.ú. Újezd u Průhonic), rekreační nezastavitelná plocha. Stávající územní plán v řešeném území dává konkrétní podmínky na využití funkční plochy SO3,5 a je tak zřejmé, co je možné v dané ploše realizovat.

Aktuální definice nezastavitelné rekreační plochy (viz. níže pod čarou) zásadně zjednodušuje a v podstatě zpřísňuje původní regulaci, umožňuje pouze realizaci takových objektů, které zlepší podmínky využití území, pro účely rekreace, což je velmi neexaktní formulace pro pozdější posuzování. Zároveň neumožní realizaci takových objektů a infrastruktury, které jsou např. potřebné pro údržbu ploch a jejich provoz.

---

Nezastavitelná rekreační lokalita a plocha

(1) Hlavním

využitím nezastavitelné rekreační lokality nebo plochy je rozvoj rekreace a sportu pod širým nebem.

(2) V nezastavitelné rekreační lokalitě nebo ploše je v souladu s jejím cílovým charakterem přípustné provádět změny v území nestavební povahy a dále umisťovat

budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny) pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové

3

komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, dále je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby (a provádět jejich změny), které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu (např. cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra).

(3) V nezastavitelné rekreační lokalitě nebo ploše je nepřípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro těžbu nerostů a pro nakládání s odpady s výjimkou kompostáren dle čl. 142 a dále umisťovat budovy a jiné stavby, které nejsou uvedeny jako přípustné.

---

### Odůvodnění

Nesouhlasíme se zařazením/transformací pozemků investora původní funkční plochy S03,5 na plochu

Nezastavitelná rekreační lokalita, lokalita 949 - Botič u Újezdu, protože charakter území na pozemcích 609/3,4,5 zásadně neodpovídá celkovému charakteru plochy - umístěné severně od pozemků.

Zmiňované území bylo zřejmě do této plochy přičleněno pouze z podstaty sousedství a do budoucna znemožní realizaci záměru stavebníka, který je v souladu s plochou SO03,5. Záměr je nyní již projednáván v rámci územního řízení a řešen s Úřadem městské části Praha – Újezd. Z výše popsaných důvodů, požadujeme pozemky 609/3,4,5 z plochy 949 - Botič u Újezdu vyjmout.

---

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat, tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekoncepčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí

návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v nichž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3028095**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 996

Podatel | **AF atelier s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02B9P

Identifikátor podání Portálu Pražana | gezbnp

Lokalita | 949

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka Újezd II.

---

### Vyjádření

Námítka se týká lokality k.ú. Újezd u Průhonic (pozemek p.č. 609/3, v návrhu MP, jako rekreační nezastavitelná plocha.)

S ohledem na vývoj v plánování záměrů výše uvedeného území, se na základě jednání s Úřadem městské části Praha – Újezd ukazuje, jak by mohla do budoucna být využita plocha pozemku 609/3,

která je nyní přiřčena do „Nezastavitelné rekreační lokality, 949 Botič u Újezdu“.

### Odůvodnění

Svým charakterem se tato plocha přimyká k zastavěnému území s rodinnými domy s odpovídající funkční plochou 268 / Újezd u Průhonic, zatímco „Nezastavitelná rekreační lokalita, lokalita 949 Botič u Újezdu“ se naopak svým charakterem od námi řešeného území zásadně liší a není tedy důvodné, aby k ní pozemek č. 609/3 byl přiřčen.

Pokud by došlo ke spojení části funkční plochy dle navrhované přílohy se stávající funkční plochou

414/268/5694, došlo by ke smysluplnému ucelení zastavěné plochy, kterou rozděluje středová příjezdová komunikace

a v rámci zbývajících ploch by následně byl realizován záměr cyklistické stezky s parkovou zelení a valem, tak, jak to bylo projednáno s MČ, která aktuálně vyjádřila představy o využití území s důrazem na protihlukový val, pěší/cyklostezku v mlatovém provedení a související parkovou zeleň, případně

doplňkové stavby související s rekreační funkcí – malý cykloservis/ občerstvení apod. Návrh řešení území je přílohou námítky, přičemž splnění rekreační funkce plochy bylo projednáno s MČ jako dostatečné, viz. i uvedeno výše.

Pozn. pro vysvětlení souvislostí: Na základě komunikace s majitelem pozemku 609/1 se ukázalo, že ani výhledově nemá zájem o realizaci stavebních záměrů na jeho pozemku a vyhovuje mu současný statut pole. Proto je komunikace v území umístěna tak, aby obslužnost pozemků 609/2 a 609/3 byla smyslupná a záměr bylo vůbec možné řešit.

S ohledem na zamýšlený projednávaný stavební záměr, se ukazuje logické, aby se část plochy pozemku 609/3 přičlenila k zastavitelné ploše 414/268/5694, za předpokladu další plánovací smlouvy, která by

pevně ukotvila finální záměry v území ve spolupráci s MČ Praha Újezd.

Žádáme tímto o začlenění části vyznačené plochy 609/3 dle zákresů v příloze do zastavitelné plochy 414/268/5694.

---

### **Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,



kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona). Jedním z hlavních cílů územního plánování je zajištění udržitelného rozvoje území (§ 18 odst. 2 stavebního zákona), což není možné bez systematické regulace podmínek využívání daného území a jeho neustálého sledování a vyhodnocování.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání. Tuto činnost přitom není možné efektivně provádět bez toho, aniž by se regulativy platné na daném území v čase vyvíjely a měnily, ať už prostřednictvím dílčí změny územního plánu nebo přijetím zcela nového územního plánu.

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje nejen princip kontinuity, který znamená, že přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu, ale rovněž se uplatňuje protichůdný princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji.

Uvedené potvrzuje i judikatura správních soudů, např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87, který konstatuje: „Požadavek na kontinuitu však není absolutní, zejména nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Nelze totiž přehlížet též protichůdný princip dynamiky územního plánování, jenž požaduje reagovat na aktuální podněty a potřeby. Opačný přístup by znamenal vyprázdňování práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Ke změnám regulace v územním plánu nemůže docházet nahodile a svévolně.

Pokud by bylo územní plánování činností statickou, v rámci níž by obec nemohla již jednou platné regulativy měnit či do nich zasahovat,

tato činnost by zcela pozbyla svůj význam. Uplatňovala-li by se zásada kontinuity absolutně, de facto by došlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj svého území (srov. další rozsudky NSS ze dne 14. 2. 2013, č. j. 7 AOs 2/2012-53, nebo ze dne 10. 1. 2023, č. j. 1 As 120/2022-66). Dále podrobněji viz příloha P.132 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vyhovění požadavku by vedlo k nekonceptčnímu rozšiřování zastavitelného území na úkor krajiny. Nerozšiřování zastavitelného území je jednou z klíčových koncepcí návrhu MPP, v souladu s jeho zadáním. Dále, podle § 18 odst. 4 stavebního zákona je jedním z cílů územního plánování ochrana nezastavěného území a nezastavitelných pozemků, přičemž zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území. Návrh MPP v rámci své koncepce preferuje využití vnitřního potenciálu města, zároveň navrhuje nové plochy pro rozvoj města, pro které stanovuje jednoznačnou regulaci a hranice, aby nedocházelo k nepřiměřenému rozrůstání sídla. Vymezení nové zastavitelné plochy nebylo v daném případě shledáno jako účelné a potřebné, a to rovněž s ohledem na povinnost prokázání potřebnosti vymezení nových zastavitelných ploch plynoucí z § 53 odst. 5 písm. f) a § 55 odst. 4 stavebního zákona, jakož i z cílů a úkolů územního plánování, zejména § 18 odst. 4 stavebního zákona. Stejně tak musí návrh MPP respektovat ZÚR, jako nadřazenou územně plánovací dokumentaci, v níž se v rámci upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje jako jeden z bodů požaduje také bod 15), podle kterého je potřeba zamezit nekoordinovanému zvětšování zastavitelného území města a umožnit výstavbu přiměřené hustoty v širším centru a zejména v jednotlivých subcentrech. Dále podrobněji viz příloha P.140 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Vymezením nové zastavitelné plochy by v daném případě navíc došlo k záboru zemědělské půdy. Zábory ZPF provedené MPP byly navrženy v souladu s požadavky zákona ZPF ve znění účinném do 31. 12. 2023, tj. relevantním pro MPP ve smyslu § 323 odst. 9 NSZ. V posuzovaném případě nepřevyšuje individuální zájem podatele na vymezení nové zastavitelné plochy nad veřejným zájmem na ochraně ZPF. Požadavku podatele tak nelze vyhovět i z tohoto důvodu, neboť by tím byl porušen § 4 zákona ZPF. Dále podrobněji viz příloha P.141 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

**ID 3031463**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 996

Podatel | **AF atelier s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03K1P

Identifikátor podání Portálu Pražana | x7mrtv9r

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Doplnění/dopřesnění již podané námitky Křeslice

---

**Vyjádření**

Jedná se o doplnění námitky

vedené pod:

Identifikátorem rytg34ru

Kód kola OVP MPPviz. **příloha****Odůvodnění**

S ohledem na změnu vlastníka pozemku od podání námitky z roku 2022, tímto ke vznesené námitce ident. : "rytg34ru"

doplňuji, že zastupovaným je aktuálně lxxx, jak uvedeno i v záhlaví této námitky a v přiložené plné moci.

Systémově se tam nějak chybně propsal pan xxx, jak jsem nyní zjistil. Omlouvám se a děkuji za pochopení.

Adam Fröhlich - AF atelier

---

**Rozhodnutí o námitce**

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o informativní podání s doložením zastupování. Požadavek podatele je uveden v rámci ID 3030457 včetně příslušného vypořádání.

Námítka

**ID 3026183**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 997

Podatel | **KAHUDOVÁ PETRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY49M1

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8awwhguq

Lokalita | 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k 414/520/5637

---

### Vyjádření

Pozemky 1502/1 a 1502/242 v k. ú. Řepy leží dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy v ploše s rozdílným způsobem využití „Izolační zeleň“ a „Zeleň městská krajinná“ (dále jen FP). Požaduji tedy, aby celá FP měla v novém ÚPn stanoven způsob využití, který bude tomuto využití odpovídat. Nesouhlasím s tím, aby se z tohoto doposud nezastavitelného území stalo území zastavitelné a navrhuji, aby byly tato plocha změněna na funkci „Jiná plocha přírodně blízká“ a to v rámci „Nezastavitelné rozvojové plochy s přírodním využitím“.

### Odůvodnění

Celý bytový projekt Obytný soubor Lesopark Motol (jehož součástí je bytová jednotka 1439/28 k.ú. Řepy a pozemek 1502/153 k.ú. Řepy, kde jsem vlastníkem / spoluvlastníkem), který se nachází na sousedních pozemcích výše uvedené rozvojové plochy byl koncipován dle platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy a tento projekt samozřejmě vycházel i z funkcí a vlastností sousedních pozemků 1502/1 a 1502/242 k. ú. Řepy, které mají určen způsob využití jako Izolační zeleň a Zeleň městská krajinná. Základním principem urbanistického návrhu stavby bylo, aby zeleň uvnitř projektu plynule navazovala na přilehlé zelené plochy v okolí. V případě stanovení funkce na rozvojovou plochu s heterogenní strukturou a koeficientem základního zastavení a základní podlažnosti, který byl pro tuto plochu navržen, dojde k zásadnímu narušení tohoto konceptu, ze kterého těží nejen obyvatelé tohoto projektu, ale celá lokalita.

Stávající plochy izolační zeleně plní ochrannou a hygienickou funkci a její nahrazení funkcí rozvojovou (zastavění) s předpokládanou hustou zástavbou je v rozporu s principem udržitelného rozvoje a

s prioritou ochrany obytného prostředí. Dojde ke zrušení dlouhodobě deklarované – bariérové / ochranné funkce pásu zeleně mezi ulicí Plzeňská a bytovou zástavbou. Kromě tohoto se jedná o území extrémně svažitě a pro zakládání staveb v tak úzkém pásmu zcela nevhodném. Existuje i potenciální riziko ohrožení stability stávajících objektů.

Dle biologických průzkumů se v této lokalitě i v konkrétní předmětné funkční ploše vyskytují chráněné druhy živočichů a sice slepýš křehký a slavík obecný. Projekt Obytný soubor Lesopark Motol byl povolen jen díky tomu, že částečně zachoval a vybudoval jako kompenzační opatření adekvátní zelené plochy pro tyto ohrožené druhy. V případě, že dojde ke stanovení těchto ploch jako rozvojové s velmi vysokým koeficientem základního zastavění a vysokým koeficientem základní podlažnosti, dojde ke zničení všech stanovišť a hnízdních míst nejen těchto uvedených zvláště chráněných druhů.

Dále při bližším prostudování je zjevné, že celý severní výběžek této rozvojové plochy se nachází v ochranném pásmu lesa, tedy není určen k zastavění. To shledávám jako další nesoulad, který návrh ÚPn obsahuje.

---

### Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i v veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů, způsobu výpočtu míry využití území a změny výškové regulace, tj. nikoliv vymezení rozvojové plochy ani změna její (ne)zastavitelnosti.

Lze proto konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání, a to i přes to, že v části plochy došlo ke korekci jejího rozsahu.

Rozvojová obytná plocha, navržená MPP k zastavění, je součástí kladně projednávaného návrhu MPP již od fáze společného jednání (2018) i v rámci veřejného projednání (2022).

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec

pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Návrh MPP reflektuje dynamiku vývoje území a proměnlivé potřeby hl. m. Prahy, zejména v oblasti demografie, ekonomiky a životního prostředí. Navrhované využití území v MPP odpovídá současné strategii rozvoje hl. m. Prahy, udržitelnému využívání území a vychází ze schváleného Strategického plánu hl. m. Prahy, který v koncepční rovině zohledňuje veřejné zájmy, vyvažuje potřeby obyvatel a nároky na bydlení.

Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Funkční využití vymezené v MPP podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

Hl. m. Praha se dle čl. (40) PÚR nachází v rozvojové oblasti OB 1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha, kde je nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot. Při respektování celostátních priorit územního plánování umožňovat v rozvojových oblastech a rozvojových osách intenzivní využívání území v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a celostátního významu s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy. Dále podrobněji viz příloha P.180 kapitoly 15 textové části odůvodnění.



Námítka

**ID 3026539**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 997

Podatel | **KAHUDOVÁ PETRA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03Q9F

Identifikátor podání Portálu Pražana | a4emwdqp

Lokalita | 213

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka k 411/213/2129

---

### Vyjádření

Jako vlastník pozemků parc.č. 855/23; 855/11 a 855/24 vše k.ú. Ruzyně, které bezprostředně sousedí s navrženou rozvojovou plochou 411/213/2129 nesouhlasím s navrženou podobou a žádám o úpravu návrhu Metropolitního plánu tak, aby:

1. Došlo ke snížení výškových a plošných koeficientů v ploše 411/213/2129 tak, aby odpovídaly charakteru stávající nízkopodlažní zástavby v celé lokalitě.
2. Rozvojová plocha byla přearována do funkční plochy s nižší intenzitou využití, respektující převážně rezidenční a zahradní charakter území, případně doplněné o přechodovou plochu zeleně mezi stávající zástavbou a novou výstavbou.
3. Byly doplněny a zpřesněny regulativy, které zamezí vzniku výrazně vyšších objektů v přímém sousedství stávající nízkopodlažní zástavby, zejména:
  - omezení maximální výškové hladiny,
  - zpřísnění koeficientu zastavění a intenzity využití,
  - povinnost zachování a doplnění zeleně.

### Odůvodnění

#### 1. Nesoulad navržené rozvojové plochy s charakterem lokality

Navržená rozvojová plocha 411/213/2129, jak je vymezena v návrhu Metropolitního plánu, předpokládá výrazně vyšší výšku zástavby

a mnohem větší hustotu využití území, než je v lokalitě obvyklé a dané platným Územním plánem.

Tato regulace:

- nenavazuje na stávající strukturu zástavby,
- nerespektuje měřítko okolní zástavby,
- nenaplnuje principy přiměřenosti a kontinuity rozvoje území.

Výsledkem by byl nesouladný objem a výška nové zástavby v přímém sousedství stávajících nižších objektů a zahrad, což je v rozporu s požadavkem na zachování urbanistické kontinuity a přiměřeného měřítka zástavby.

2. Negativní dopad na pohodu bydlení a výkon vlastnického právaNavržené řešení tak představuje nepřiměřený zásah do výkonu vlastnického práva k mým nemovitostem ležícím v bezprostředním sousedství, neboť v jeho bezprostředním okolí vytváří podmínky, které zásadně mění podmínky jeho užívání a zhoršují kvalitu prostředí.

### 3. Nedostatečná kapacita dopravní a technické

**infrastruktury**Intenzivní rozvoj v navržené ploše 411/213/2129 povede ke značnému nárůstu dopravní obsluhy, zejména individuální automobilové dopravy a parkování. Dopravní napojení je možné pouze na komunikace Drnovská, Karlovarská, které patří k nejpřetíženějším na území celé městské části resp. hlavního města. Jiné dopravní napojení není možné.

To je v rozporu s principem, že návrh územního plánu má být prokazatelně odůvodněn a má respektovat limity území.

4. Zhoršení životního prostředí a snížení podílu zeleněNavržená vysoká intenzita zástavby v ploše 411/213/2129 povede k:

- výraznému snížení podílu zeleně a vsakovacích ploch,
- zhoršení schopnosti území zadržovat srážkové vody,
- zvýšení tepelně-technické zátěže území (městský tepelný ostrov),
- omezení ekologické funkce stávajícího území.

Návrh tak nerespektuje potřebu zachování a posílení zeleně v intravilánu a je v rozporu s deklarovanými cíli Metropolitního plánu na podporu modro-zelené infrastruktury.

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Dotčené plochy výškové regulace nad transformační plochou byly upraveny na základě námítky vlastníka pozemků, výšková regulace RNP3 je v souladu a adekvátní nastavené struktury a kapacity transformační plochy.

Struktura plochy je stanovena jako heterogenní a kapacita navržené TR plochy je v kontinuitě s kódem plochy v dosavadním ÚP SÚ. MPP stanovuje rozsah maximálního počtu regulovaných nadzemních podlaží včetně podrobných pravidel - výšková regulace je tedy stanovena.

Koeficienty pro výpočet HPPreg - navazují na kontinuitu dosavadního ÚP SÚ, koeficient  $Z_{max}$ : 65%, je stanoven jako typický koeficient pro plochy se strukturou (04) a  $Z_z$  35% - více viz odůvodnění kapitola 9. Dle dosavadního ÚP SÚ se jedná kompletně o zastavitelné plochy, není zde žádný požadavek např. na ZMK, ZP. Požadavky na městské parky v TR plochách byly typicky koordinovány.

Vlastník pozemků v dané ploše je rovněž výrazně omezen na svých právech nutností vymezení nových ulic - uliční propojení pevnou trasou a také nutností vymezení uličního propojení dvou bodů.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo snížení míry využití území v rozporu se stávajícím právním stavem, tj. s ÚP SÚ, a tedy zásah do stávajících podmínek využití území bez existence relevantní změny poměrů v území. Takovéto snížení parametrů využití území a nerespektování statutu quo nebylo pořizovatelem shledáno jako opodstatněné a věcně odůvodněné. V rámci správní úvahy a vyvažování soukromých a veřejných zájmů dle § 18 odst. 2 stavebního zákona, by přijetím tohoto požadavku vedlo k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, legitimního očekávání vlastníka a práv nabytých v dobré víře.

Zároveň by došlo k porušení principu právní kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě jsou regulativy návrhu MPP a míra využití území odvozeny od stávajícího právního stavu v platné územně plánovací dokumentaci.

Pořizovatel rovněž zohlednil, že vyhovění požadavku by mohlo založit vznik nároků na náhradu za změnu v území (§ 133 nového stavebního zákona, případně čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod), a tím zatížit veřejné rozpočty.

Z těchto důvodů byl požadavek vyhodnocen jako neoprávněný. Dále podrobněji viz příloha P.131 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Územní plánování představuje komplexní činnost spočívající v koncepčním usměrňování prostorového a funkčního uspořádání území tak, aby byl dosažen maximální možný soulad veřejných a soukromých zájmů na rozvoji daného území (§ 18 odst. 1 stavebního zákona).

V rámci územního plánování se přitom uplatňuje mj. princip dynamiky, spočívající v nutnosti reagovat na aktuální podněty a potřeby v území a regulovat dané území tak, aby reálně v čase docházelo k jeho pozitivnímu rozvoji. V rámci procesu pořizování územního plánu proto dochází k proměnlivosti navrhovaného řešení v různých fázích. Tento postup je nejen projevem dynamiky územně plánovací činnosti, ale taktéž vyplývá přímo ze stavebního zákona, který upravuje jednotlivé instituty (společné projednání návrhu, veřejné projednání návrhu, opakované veřejné projednání návrhu). S verzemi návrhu územního plánu vzešlými z jednotlivých fází pořizování přitom zákon nespojuje žádné nároky či legitimní očekávání dotčených osob na zachování určitého řešení. Uvedené potvrzuje výslovně i judikatura správních soudů, dle které z existence řešení navrhovaných v dřívějších fázích pořizování územního plánu nelze dovozovat utvoření závazné správní praxe, která by měla jakkoliv omezovat úpravy v dalších fázích. Nikdo nebyl krácen na svých právech vyjádřit se k aktuální podobě návrhu MPP jak v rámci veřejného projednání, tak rovněž v rámci opakovaného veřejného projednání. Pokud se tedy podatel odvolává na některou z předchozích verzí návrhu MPP, která obsahovala odlišné řešení než výsledná verze návrhu, není tato skutečnost důvodem pro to, aby bylo jeho požadavku vyhověno. Dále podrobněji viz příloha P.135 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví

soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je

považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkově dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Námítka

**ID 3026195**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 998

Podatel | **EISLEROVÁ KATEŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH8Z9

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8cufmfce

Lokalita | 406

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | námítka lokalita 406 Kazín parcela 2032 a 2031

---

### Vyjádření

**Námítka proti Metropolitnímu plánu – 406/Kazín, parcela p.č. 2032 a 2031 zapsané na LV č. 1164 pro k.ú: Lipence, obec Praha, vše vedeno Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, KP Praha.**

**A žádám a navrhuji, aby pozemek p.č. 2032 a 2031 byl překlasifikován jako stavební a žádám o změnu hranice zastavitelného území zahrady která bude logicky zakončena parcelou 2032, nebo dále podél ulice Na Lhotkách až k parcelám p.č. 2092/7 a 2092/6 které jsou z druhé strany také stavební což by bylo také logické. Zároveň požaduji zohlednit příležitost/blízkost ostatních stavebních parcel, tak i charakter a funkci pozemků 2032 a 2031. A prosím o pečlivé prostudování mého odůvodnění. Spjatého i s úpravami MP z roku 2022 a 2025.**

### Odůvodnění

Vážený pane/paní,

tímto podávám námítku k Metropolitnímu plánu –406/Kazín z následujících důvodů:

Jsem majitelkou pozemků KÚ Lipence 2029, 2030/1, 2030/2, **2031, 2032** a na nich stojících budov č.ev. 71, 68 a 69 v nichž trvale bydlím já a má rodina.

Podle návrhu **změny z roku 2025 oproti roku 2022** Metropolitního pozemky 2030/1 a 2030/2 stavební zahrady se strukturou zahradního města, nicméně pozemky 2031 a 2032 u kterých žádám změnu nyní navrhuje vést jako zahradní osady, přestože těsně sousedí se stavebními parcelami 2030/1, 2030/2, 2005/4, 2005/5 a 2005/3.

Pozemky 2031 a 2032 přitom charakterově totožné a i geometricky zapadají do trojúhelníku stavebních pozemků ulice Na Lhotkách, se kterými ze dvou stran sousedí.

Tuto námitku uplatňuji z důvodů, že došlo k **podstatným změnám jak v grafické tak i v textové** části metropolitního plánu oproti roku 2022 (viz rozdílová schémata grafické části a rozdílový text.), dále z důvodu, že věřím že má námitka bude s dovolením kladně vypořádána již vzhledem k logickým a nezpochybnitelným faktům které uvádím níže.

Jen pro upřesnění jsem v roce 2022 ještě nebyla majitelem těchto dvou výše uvedených parcel, proto jsem v té době námitku nemohla podat,.

V jihovýchodní části změn 2025 je území zastavitelné, jen má parcela 2032 a 2031 je z něj prazvláštně odstraněna, tak aby nedocházelo k diskriminaci části mnou vlastněných pozemků v území 406 . Kazín., požaduji logické a spravedlivé zahrnutí parcely p.č. 2032 a 2031 do zastavitelného území stavební bloky se zahradami ve struktuře zahradního města. V dnešním platném ÚP je část – výběžek z jižní strany parcely p.č. 2032 zahrnut do stavební OB-A.

Vzhledem k charakteru a využití parcel p.č.2032 a 2031, které se nijak a ničím neodlišují od bezprostředně sousedících parcel 2030/1, 2030/2, 2005/4, 2005/5 a 2005/3. na které plynule navazují ( a jen u těch mých nedošlo k zarovnání hranice zastavitelného území).

**Navíc parcely p-č- 2032 a 2031 svým charakterem zapadají do stejného území jako výše uvedené přiléhající parcely stavební. Jelikož se jedná o neveřejně přístupné soukromé parcely které již užívám k trvalému bydlení a ničím se ani trochu neodlišuje od ostatních přilehlých parcel stavebních 2030/1, 2030/2, 2005/4, 2005/5 a 2005/3 a jsou na nich veškeré dostupné inženýrské sítě jako na těch přilehlých včetně obecního vodovodu.**

**Parcely p.č.2032 a 2031 tvoří funkční celek s parcelami 2030/1 a 2030/2, které jsou zahrnuty v zastavitelném území a jsou v mém vlastnictví.**

Z informací které jsem zjistila ohledně důvodů k pořízení změn Metropolitního plánu a z krycího listu a jeho odůvodnění pro lokalitu 406 – Kazín vyplývá, že má být MP flexibilnější, má se řídit již ustáleným charakterem obytných ploch a důvodem k jeho pořízení má být i naplnění potenciálu zastavitelných obytných ploch, nevyjímaje lokalitu 406 /Kazín se strukturou stavebních bloků v zahradách se strukturou zahradního města.



**Převzato z metropolitního plánu odůvodnění krycího listu 406/Kazín:**

1. **Odůvodnění zastavitelnosti** – Lokalita 406/Kazín je vymezená jako zastavitelná stavební, MP respektuje a navrhuje zachovat charakteristické a funkční vlastnosti lokality. ( **parcela 2032 zasahuje v platném ÚP částí – výběžkem do OB-A) a charakterem, funkcí, terénem ani ničím jiným se neliší od od přilehlých parcel 2030/1, 2030/2, 2005/4, 2005/5 a 2005/3 stavebních. A jak již jsem výše uvedla tvoří funkční celek s parcelou 2030/1 a 2030/2 v mém vlastnictví.**

2. **Odůvodnění typu struktury** – Lokalita 406/Kazín vymezená, jako lokalita se strukturou zahradního města. V lokalitě jsou rodinné domy, vily a další objekty v soukromých zahradách. Zde je dle metropolitního plánu požadavek na efektivní využití zastavěného území s transformací méně využívaných území. ( **pravdou je a poprosím i k tomuto přihlédnout, že od chvíle kdy se v této části konkrétně v ulici Na Lhotkách začalo bydle, probíhaly výstavby a přestavby na obytné budovy se lokalita výrazně zvedla a změnila k lepšímu, je zde bezpečněji, je zde menší kriminalita. Jelikož z důvodů obydlenosti lokality došlo k výraznému poklesu pohybu různých prapodivných individuí a lidí bez domova, kteří dříve lokalitu vyhledávali z důvodu že nebývala celoročně obývaná a byla vhodná ke skrývání se zde. Navíc zde došlo i k dalším kladným změnám, např. z pohledu na životní prostředí, kdy toto místo již neslouží jako odkladiště různého harampádí atd. Jelikož si zde všichni vážíme svých i okolních parcel o které se staráme abychom se nám zde lépe bydlelo. Bohužel v letech minulých to zde vypadalo jako na smetišti, nebývalo výjimečné že vám během jedné noci za plotem vyrostla černá skládka. )**

3. **Odůvodnění způsobu využití** – Lokalita je vymezená jako zastavitelná obytná. Je tvořena **PŮVODNÍ** chatovou osadou ( za minulého režimu), která se postupně transformovala na trvalé bydlení. **MP respektuje plochy k bydlení v okolí ulic Oddechová a NA LHOTKÁCH**, a umožňuje okolí zmiňovaných ulic obytně využít.

**Slovo PŮVODNÍ prosím vezměte v potaz ( již dávno to dne nevypadá ani neslouží jako chatová osada, parcely mají své ploty, své majitele a nemají žádné společné prostory, což bývá pro chatové osady charakteristické a typické.)**

**Vím, že může být velký rozdíl dívat se na lokalitu pouze v graficky upravených mapách a nemůžete si jít stav každého území prohlédnout fyzicky, tak aby to poté nejlépe zapadalo do správného konceptu MP. Ale věřte že parcely p.č.2032 a 2031 u kterých podávám námitku i vzhledem k funkčnímu celku**

**s mými výše uvedenými parcelami opravdu spadají do zastavitelné stavební zahrady se strukturou zahradního města.**

**4. Odůvodnění míry stability** – Lokalita je vymezena jako transformační. Píšete, že má narušený či neustálený charakter. **Tak i z tohoto hlediska by bylo vhodné parcelu 2031 a 2032 zahrnout do zastavitelného stavebního území, což by přispělo k odstranění tohoto daného narušeného a neustáleného charakteru.**

**Závěr:**

**Žádám a navrhuji, aby pozemek p.č. 2032 a 2031 byl překlasifikován jako stavební a žádám o změnu hranice zastavitelného území zahrady která bude logicky zakončena parcelou 2032, nebo dále podél ulice Na Lhotkách až k parcelám p.č. 2092/7 a 2092/6 které jsou z druhé strany také stavební což by bylo také logické. Zároveň požaduji zohlednit příležitost/blízkost ostatních stavebních parcel, tak i charakter a funkci pozemků 2032 a 2031.**

PS: Jinak moc děkuji za Vaši ochotu a přístup a trpělivost k podávaných informací v rámci CAMPU, kde jste vy a vaši kolegové trávili poslední dobu s veřejností. Byl to obdivuhodný výkon a to nejen v rámci otevírací doby včetně víkendů. Je mi úplně jasné, že celý proces nového Metropolitního plánu je velice náročný, ale věřím, že Váš tým jej perfektně zvládne. A bude se věnovat i mé námitce. Děkuji Eislerová

S pozdravem

Kateřina Eislerová,

nar: 05.06.1977

bydliště: Na Lhotkách č. ev. 71, Lipence, 155 31 Praha 5

Podpis .....

Příloha:

1. LV č. 1164

2. Odůvodnění krycího listu MP

**Rozhodnutí o námitce**

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec ÚP SÚ. Takovéto navýšení hodnoty pozemků, jakož i jejich zátěže, nebylo shledáno jako opodstatněné a v rámci vážení soukromých a veřejných zájmů ve smyslu správní úvahy pořizovatele je neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Pořizovatel uvádí, že na takovéto zhodnocení pozemků neexistuje právní nárok. Zároveň by došlo k porušení principu kontinuity, na kterém je územní plánování založeno. V tomto případě je návrhem de facto zachován status quo, neboť regulativy návrhu MPP a míra využití území jsou odvozeny od stávajícího právního stavu

v dosavadní územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.130 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

**ID 3026196**

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 999

Podatel | **PROCHÁZKA VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QLR

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8djstkns

Lokalita | 926, 220

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s navýšením podlažnosti a zástavbou zeleně ve Starých Butovicích

---

## Vyjádření

Tímto podávám námitku k návrhu Metropolitního plánu Prahy pro oblast **Staré Butovice (Jinonice 1009 a Jinonice 1032/1)**. Nesouhlasím s navrhovaným zvýšením maximální podlažnosti v části území na **čtyři nadzemní podlaží**.

**Požaduji**, aby v celé dotčené lokalitě zůstala zachována výšková regulace odpovídající dosavadnímu charakteru zástavby a původnímu návrhu Metropolitního plánu, tedy **dvě nadzemní podlaží jako maximální limit**. Současně žádám, aby byly **zachovány stávající plochy zeleně** a nebyly nově určeny k zástavbě.

## Odůvodnění

### 1. Charakter území a měřítko zástavby

Staré Butovice tvoří území s ustálenou nízkopodlažní zástavbou. Návrh umožňující čtyřpatrové domy je v rozporu s dosavadním měřítkem okolních staveb a narušil by jednotný vzhled a charakter celé lokality.

**2. Dopady na okolní prostředí** Vyšší budovy mohou negativně ovlivnit **osvětlení a kvalitu pobytových prostor** v sousedství, zejména zvýšeným stíněním a změnou mikroklimatických podmínek. Docházelo by tak ke zhoršení prostředí pro stávající obyvatele.

**3. Ochrana zeleně** Navrhované zmenšení ploch zeleně není dostatečně odůvodněno. Zeleň zde plní důležitou roli v zachování příznivých ekologických podmínek a její úbytek by byl v rozporu s principy udržitelného plánování města.

## Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla upravena na základě koordinace se změnou ÚP Z 3768, navržená výšková regulace je adekvátní dané kapacitě a struktuře rozvojové plochy. Témata ztráty oslunění, výhledu a narušení soukromí budou řešena v případných návazných řízeních - MPP neřeší a ani nemůže řešit podrobnost, která mu ve smyslu stavebního zákona nepřísluší. V místě stávajícího ZMK je vymezeno pěší propojení dvou bodů.

Dále se jedná asi o nepochopení regulativů MPP, jelikož jsou uváděné i nezastavitelné transformační plochy v otevřené krajině - v lokalitě 926 / Dívčí Hrad jsou navrženy dvě transformační plochy - využití přírodní a rekreační s individuálním regulativem v KLZ, kterými mimo jiné prochází prvek ÚSES.

V dotčeném území je pořizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto pořizovanou změnou ÚP SÚ. Tato změna představuje aktuálně samosprávou požadované koncepční řešení využití dané lokality. Vyhovění požadavku by bylo v rozporu s tímto řešením a představovalo by nepředvídatelnou změnu koncepce využití území, čímž by došlo k porušení principu předvídatelnosti výkonu veřejné moci podle ustálené judikatury. V daném případě totiž požadavek napadá regulaci, která byla odvozena od schváleného podnětu (návrhu na pořízení) změny ÚP SÚ, tj. z obsahu probíhající změny ÚP SÚ. Proces pořízení této změny byl řádně zahájen a její zadání schváleno usnesením ZHMP. Pokud by pořizovatel postupoval odlišně, došlo by k popření kontinuity územního plánování – schválený záměr změny územního plánu (zadání, resp. návrh obsahu změny) by nebyl promítnut do výsledné územně plánovací dokumentace, což by odporovalo vůli orgánu územního samosprávného celku vyjádřené při schválení návrhu na pořízení této změny, kterou byl požadavek prověřit dané území ve smyslu cíle změny. Postup pořizovatele je tak plně v souladu se zásadou kontinuity a předvídatelnosti v územním plánování, dle které přijímané změny nemají být nahodilé či svévolné a mají navazovat na předchozí úpravu. Dále podrobněji viz příloha P.134 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování či nezapracování do návrhu MPP, resp. jejich zohlednění a koordinace s návrhem MPP, je uveden v příloze č. 9 kapitoly 1 textové části odůvodnění. Pořizování změn ÚP SÚ je samostatný proces vedený ve spisu pořizovatele, jehož součástí je

i vyhodnocení výsledků projednání daných změn ÚP SÚ, včetně případných podkladových studií, a veškeré další související podklady a dokumenty.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jedině či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního

plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.